

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Sturen Större

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sturen Större, 716416-7160, i Stockholms kommun, avger årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet är Sturen Större 5.

Antalet bostadslägenheter uppgår till 41 st. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen upplåter med hyresrätt sex lokaler varav två är teknikutrymmen.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 3 579 m<sup>2</sup>, varav 2 811 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta, och 768 m<sup>2</sup> lokalyta. Vid uppmätning har lokalytan uppmätts till 747 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Upplands BRF-Service AB.

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har skötts av Holmfast Drift AB.

Trappstädning har skötts av Ren & Fino i Stockholm AB.

#### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 59 medlemmar. Under året har 4 medlemmar avgått, och 7 medlemmar tillkommit, så att medlemsantalet vid årets slut är 62.

Av föreningens 41 lägenheter har under år 2018 sju överlåtits:

Tjärhovsgatan 5 lgh 1521, 1522, 1543 och 1556, Östgötagatan 29A lgh 3012, 3021 och 3032.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2018.



Styrelsen har haft följande sammansättning:

T o m ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2018	
Sandra Schöld	Ordförande
Annika Ribbenstrand	Sekreterare
Rikard Hummel-Gumaelius	Kassör
Thomas von Matérn	Ledamot
Mikael Hernesten	Ledamot
Ann-Charlotte Sundqvist	Suppleant
Daniel Robberts	Suppleant

Fr o m den 7 juni 2018	
Sandra Schöld	Ordförande
Björn Rosenquist	Sekreterare
Stephan Haglund	Kassör
Johan Åkesson	Ledamot
Mikael Hernesten	Ledamot
Ann-Charlotte Sundqvist	Suppleant
Daniel Robberts	Suppleant

Externrevisor: Jan-Ove Brandt, KPMG

Internrevisor: Anna Tigerström, revisorssuppleant Jeremy Bennett.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningslägenheter samt avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Händelser under året

#### *Amortering*

334 852 kr har amorterats från föreningens lån. Styrelsen lägger stor vikt vid det fortsatta arbetet att minska föreningens skuldbelastning. Styrelsen ser en hög skuldbelastning som en stor risk för föreningen, och avser återgå till att amortera 360 000 kr per år.

#### *Hissen*

Under hösten 2018 har hissen i trappuppgången Tjärhovsgatan 5 renoverats. Arbetet är klart.

#### *Trappuppgångarna*

Har gjorts en del förbättringsarbete av målning i trappuppgångarna. Arbetet utfördes av GB måleri.

#### *Innergård*

Tyvärr så hann vi inte med städning av innergården, men det fanns möjlighet att slänga grovsopor under hösten i container.

#### *Ny hyresgäst*

Vi har fått en ny hyresgäst på Östgötagatan 29 B som heter Repaircare (f.d. Mobilkoden).



*Namnbyte*

Före detta restaurangen Borrwalls Kök har bytt namn till Madam. Har samma hyresgäst (Tradition) som tidigare.

*Gemensamt badrum på vinden*

Badrummet och en städskrubb på vinden helrenoverades under våren. Arbetet blev klart i april 2018 och godkändes vid slutbesiktning.

*OVK – Obligatorisk Ventilationskontroll*

Många åtgärder har krävts för att få godkänd OVK. De allra flesta nedslagen är åtgärdade, men två lägenheter återstår och restaurang Madam. OVK beräknas vara helt godkänd till sommaren 2019.

**Väsentlig information för 2019***Hyresgästen Coffice*

Nytt avtal har tecknats med Coffice Tjärhovsgatan 5 som tillträder från och med 2019-04-01. Kontraktet gäller fem år framåt.

**Flerårsöversikt**

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (rörelsens intäkter)	2 587	2 590	2 444	2 407	2 372	2 154
Resultat efter finansiella poster	-107	-1 019	247	429	145	-178
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	33%	33%	35%	34%	32%	32%
Lån kr/kvm totalyta bostäder o lokaler	4 100	4 194	4 253	4 532	4 578	4 623

**Förändring Eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 826 134	3 541 576	1 985 801	1 191 217	-1 019 223	7 525 505
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning t underhållsfond			238 200	-238 200		
Ianspråktagande underhållsfond			-1 225 205	1 225 205		
Balanseras i ny räkning				-1 019 223	1 019 223	
Årets resultat					-106 801	-106 801
Belopp vid årets utgång	1 826 134	3 541 576	998 796	1 158 999	-106 801	7 418 704



**Dispositionsförslag**

Till stämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	1 158 999
Årets resultat:	<u>-106 801</u>
	1 052 198

Styrelsen föreslår att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	238 200
I ny räkning överföres	<u>813 998</u>
	1 052 198

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

Denna årsredovisning har 12 sidor.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JP", "PML", "A", and a squiggle.



		2018-01-01	2017-01-01
Resultaträkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 587 273	2 590 204
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 587 273</b>	<b>2 590 204</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- Fastighetskostnader	2	-1 885 937	-2 844 669
Övriga externa kostnader	3	-200 676	-133 598
Personalkostnader och arvoden	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-453 776	-453 776
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 540 389</b>	<b>-3 432 043</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>46 884</b>	<b>-841 839</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 685	-177 385
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-153 685</b>	<b>-177 384</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-106 801</b>	<b>-1 019 223</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RR", "am", and a large stylized signature.



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 213 777	20 653 983
Bostadsrätt - lokal återköpt till föreningen		1 400 000	1 400 000
Inventarier , verktyg och installationer	6	25 000	38 570
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 638 777</b>	<b>22 092 553</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 638 777</b>	<b>22 092 553</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 495	120 618
Övriga fordringar	7	33 900	19 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34 958	31 541
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>74 353</b>	<b>171 505</b>
<i>Kassa och bank</i>	9	757 545	703 894
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>831 898</b>	<b>875 399</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 470 675</b>	<b>22 967 952</b>



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
---------------	-----	------------	------------

**Eget kapital och skulder****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser		1 826 134	1 826 134
Upplåtelseavgift		3 541 576	3 541 576
Fond för yttre underhåll		998 796	1 985 801
Summa bundet eget kapital		6 366 506	7 353 511

***Fritt Eget Kapital***

Balanserat resultat		1 158 999	1 191 217
Årets resultat		-106 801	-1 019 223
Summa fritt eget kapital		1 052 198	171 994

**Summa eget kapital**

	<b>7 418 704</b>	<b>7 525 505</b>
--	------------------	------------------

***Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	10	14 315 648	14 650 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 315 648</b>	<b>14 650 500</b>

***Kortfristiga skulder***

Övriga skulder till kreditinstitut	10	360 000	360 000
Leverantörsskulder		36 283	39 290
Skatteskulder		8 658	7 756
Övriga skulder	11	56 507	55 543
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	12	274 875	329 358
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>736 323</b>	<b>791 947</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	<b>22 470 675</b>	<b>22 967 952</b>
--	-------------------	-------------------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'S' and various initials like 'FR', 'mur', and '3'.



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1,0
Fasadrenovering	4,0
Fjärrvärmecentral	4,0
Innergård	1,0
Lokalrenovering	2,0
Trapphusrenovering	5,0
Inventarier	10,0

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	782 210	782 210
	Hyror	1 710 161	1 689 036
	Överlåtelseavgifter	3 000	4 000
	Övrigt	91 902	114 958
	<b>Summa</b>	<b>2 587 273</b>	<b>2 590 204</b>



Not 2	Drift- Fastighetskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel och städning	214 564	197 239
	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	6 189	64 252
	Rengöring ventilation / åtg efter OVK	182 163	129 262
	Skadegörelse	7 987	17 733
	Asbestsanering	14 827	0
	Underhåll Vatten/Avlopp	12 346	93 194
	Renovering badrum + städrum	402 574	0
	Fönsterrenovering	0	1 225 205
	Målning tak	0	80 000
	Övrigt löpande underhåll/Reparationer	112 193	95 615
	El	47 273	34 901
	Uppvärmning	473 289	467 459
	Vatten	64 099	57 635
	Sophämtning	29 360	26 844
	Grovsopor	3 300	5 707
	Slamtömning	11 700	0
	Fastighetsavgift / fastighetsskatt	200 817	199 915
	Försäkringspremier	42 303	39 503
	Vattenskador	0	47 128
	Kabel-TV	56 367	55 485
	Förbrukningsinventarier och material	4 586	7 592
	<b>Summa</b>	<b>1 885 937</b>	<b>2 844 669</b>

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	32 500	31 250
	Revisionsarvode	15 270	15 000
	Juridiska tjänster	114 869	56 250
	Medlemsavgifter	5 082	4 997
	Övriga kostnader (porton, tele, bankavgifter mm)	32 956	26 101
		<b>200 677</b>	<b>133 598</b>

**Not 4 Personalkostnader och arvoden**  
Föreningen har under året inte haft någon person anställd.  
Styrelsemedlemmarna har inte haft något arvode.

Not 5	Byggnader och mark	2018	2017
	Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sturen Större 5 i Stockholms kommun.		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader och mark	25 753 716	25 753 716
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader och mark	<b>25 753 716</b>	<b>25 753 716</b>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 099 733	-4 659 527
	Årets avskrivningar	-440 206	-440 206
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 539 939	-5 099 733
	<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>20 213 777</b>	<b>20 653 983</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BR", "an", and "79".



**forts. not 6 Byggnader och Mark**

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 80 400 000 kr. Värdeår 1929 och Ombyggnadsår 2014.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	22 800 000	43 000 000	65 800 000
Lokaler	8 200 000	6 400 000	14 600 000
	<u>31 000 000</u>	<u>49 400 000</u>	<u>80 400 000</u>

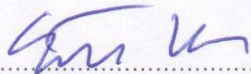
Not 6	Inventarier	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	224 329	224 329
	Årets anskaffningar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 329	224 329
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-185 759	-172 189
	Årets avskrivningar	-13 570	-13 570
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-199 329</u>	<u>-185 759</u>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 000</b>	<b>38 570</b>
Not 7	Övriga fordringar	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Skattekonto	0	2 334
	Övr kortfristiga fordringar	33 900	17 012
		<u>33 900</u>	<u>19 346</u>
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Försäkring	21 519	20 784
	Larm och bevakning	7 583	7 301
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 856	3 456
	<b>Summa</b>	<b>34 958</b>	<b>31 541</b>
Not 9	Kassa och bank	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Nordea, Föreningskonto	522 671	469 020
	Nordea, Sparkonto	234 874	234 874
	<b>Summa</b>	<b>757 545</b>	<b>703 894</b>



Not 10	Skulder till kreditinstitut			<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Lånets löptid	
	Nordea Hypotek	1,380%	rörligt	tills vidare	
	Nordea Hypotek	1,150%	2020-09-16	2020-09-16	
	Nordea Hypotek	0,461%	2019-10-08	2019-10-08	
	Nordea Hypotek	0,720%	2019-09-19	2019-09-19	
	<b>Summa</b>			<b>14 675 648</b>	<b>15 010 500</b>
	Avgår kortfristig del			<b>360 000</b>	<b>360 000</b>
	Varav långfristig del			<b>14 315 648</b>	<b>14 650 500</b>
	Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 360 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 13 mkr.				
Not 11	Övriga skulder			<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Deposition Balkongbygge			2 448	2 448
	Deposition Vindsbygge			25 000	25 000
	Övriga kortfristiga skulder			29 059	28 095
	<b>Summa</b>			<b>56 507</b>	<b>55 543</b>
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	KPMG revisionsarvode			15 000	15 000
	Fortum upplupen elkostnad			6 067	3 517
	Fortum upplupen värmekostnad			62 686	68 444
	Upplupna räntekostnader			9 175	25 602
	Förskottsbetalda avgifter/hyror			135 824	172 610
	Ekonomisk förvaltning			32 500	31 250
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			13 623	12 935
	<b>Summa</b>			<b>274 875</b>	<b>329 358</b>
Not 13	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser				
	<b>Ställda säkerheter</b>				
	Fastighetsinteckningar			16 400 500	16 400 500
	<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>16 400 500</b>	<b>16 400 500</b>
	<b>Eventalförpliktelser</b>			<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



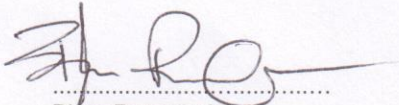
Stockholm den 4 april 2019



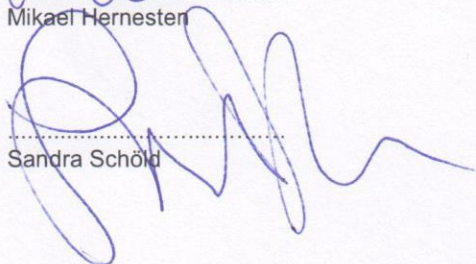
Stephan Haglund



Mikael Hernesten



Björn Rosenquist





Sandra Schöld



Johan Åkesson

Vår revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 15 maj 2019

Anna Tigerström  
Av föreningen vald revisorJan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor KPMG