

Årsredovisning

RB BRF STUREGÅRDEN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716419-6904

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1,2 & 3

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF STUREGÅRDEN
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 145:3 i Nacka kommun med 29 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2000-2001. Fastighetens adress är

- a) Järila sjövägen 20, 22 och 24
- b) Järila gårdsväg 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 och 55
- c) Herrgårdsparken 2, 4, 6 och 8
- d) Turbinvägen 14, 16 och 18

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
3	8	17	-	1

Total bostadsarea: 3 162 m²

Årets taxeringsvärde 57 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 57 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar inkl bostadsrättstillägget.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

7

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
AB Rubin Facilitetsservice	Fastighetsservice
Schindler Hiss	Hissar
ComHem AB	Kabeltv
Bredbandsbolaget	Bredband
Storuman Energi AB	El
Nacka Energi	El
AB Fortum Värme	Värme

Föreningen är delaktig i Järsla Sjö samfällighetsförening. Mer information om Järsla Sjö samfällighet hittas på www.jarlasjo.se.

Efter den senaste stämman 2015-03-23 och vid ett andra konstituerande styrelsesammanträde 2015-06-01 har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Magnus Bäckström	Ordförande	Stämman	2017
Magnus Carlström	Vice ordförande	Stämman	2017
Anne-Louise Nilson	Ledamot	Stämman	2017
Bengt Larsson	Ledamot	Avgått 2015-06-01	2017
Ingrid Engen	Ledamot	Stämman	2016
Ann-Kristine Andersson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Benjamin Kenward		Stämman	2016
Mattias Wadman		Stämman	2016
Torie Palm Ernsäter	Sekreterare	Stämman	2016
David Isaksson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Elisabeth Alm	Föreningsvald	Stämman
Certe Revision AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Martin Mossberg	Föreningsvald	Stämman
-----------------	---------------	---------

Valberedning

Martin Öhman	Sammanställande	Stämman
Ulrika Lindgren		Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då de sänktes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 775 kr/m²/år.

12

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 32 tkr och planerat underhåll för 85 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i sept 2014 och visade då på ett underhållsbehov på 2 395 tkr för tiden 2014 - 2023. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen är då 239 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 213 tkr.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Stamspolning	40
Högtrycksspolning tak	28
Högtrycksspolning samtliga stuprör	18
	85

Planerat underhåll	År
Målningsarbeten	2016-2017
Putsning, lagning fasader	2021
Byte värmväxlare	2021
Byte drivenhet i hiss	2021
Målningsarbeten	2022-2023

Årets resultat är något lägre än föregående år beroende på något högre driftskostnader med anledning av utfört underhåll. Föreningens samlade ekonomi bedöms ändå som mycket god.

I maj 2015 löpte föreningens Swap-avtal ut med Nordea, innebärande att föreningen har kunnat placera lånen till en mycket fördelaktig ränta. Föreningen har därför kunnat sänka avgifterna med 8%.

I resultatet ingår avskrivningar med 707 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 827 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret har skett.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

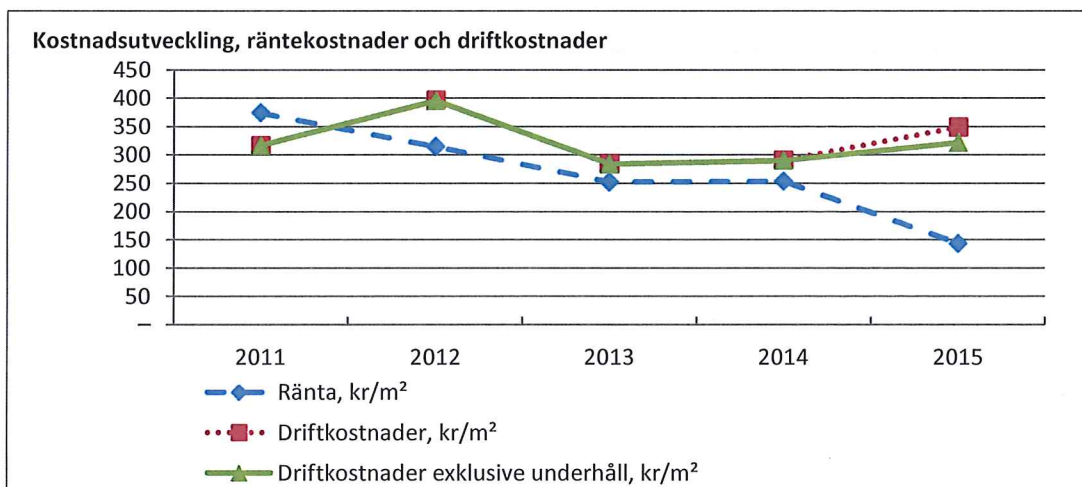
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

2

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 452	2 665	2 665	2 663	2 662
Resultat efter finansiella poster	120	176	699	28	43
Årets resultat	120	176	699	28	43
Årets resultat exkl avskrivningar	827	882	952	273	282
Årets resultat exkl avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	614	669	856	177	186
Avsättning till underhållsfond kr/m²	67	67	30	30	30
Balansomslutning	89 650	89 701	91 499	91 330	91 302
Soliditet	73%	73%	72%	71%	71%
Likviditet	360%	146%	253%	145%	136%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	775	842	842	842	842
Driftkostnader, kr/m²	349	290	284	396	316
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	322	290	284	396	316
Ränta, kr/m²	143	253	252	314	374
Underhållsfond, kr/m²	541	500	433	403	372
Lån, kr/m²	7 432	7 495	8 062	8 125	8 180

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 026 246
Årets resultat före fondförändring	119 949
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-213 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	85 125
Summa överskott	2 018 320

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 018 320
----------------------------	-----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 451 836	2 665 040
Övriga rörelseintäkter	2	62 320	61 960
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>2 514 156</u>	<u>2 727 000</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 102 405	- 916 011
Övriga externa kostnader	4	- 136 240	- 146 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	- 706 602	- 706 602
Summa rörelsekostnader		<u>-1 945 247</u>	<u>-1 769 137</u>
Rörelseresultat		568 909	957 863
Finansiella poster			
Resultat övriga finansiella anläggningstillgångar	6	920	920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 753	17 118
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 452 633	- 800 106
Summa finansiella poster		<u>- 448 960</u>	<u>- 782 068</u>
Resultat efter finansiella poster		119 949	175 795
Årets resultat	15	<u>119 949</u>	<u>175 795</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	88 121 298	88 827 900
Summa materiella anläggningstillgångar		88 121 298	88 827 900
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		88 131 298	88 837 900
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	137 258	165 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	23 209	24 899
Summa kortfristiga fordringar		160 467	190 836
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 050 000	450 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	308 565	222 236
Summa kassa och bank		308 565	222 236
Summa omsättningstillgångar		1 519 033	863 073
SUMMA TILLGÅNGAR		89 650 331	89 700 973

n

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 000 000	62 000 000
Fond för yttre underhåll		1 710 163	1 582 288
Summa bundet eget kapital		63 710 163	63 582 288
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 898 371	1 850 451
Årets resultat		119 949	175 795
Summa fritt eget kapital		2 018 320	2 026 246
Summa eget kapital		65 728 483	65 608 534
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	23 500 000	23 500 000
Summa långfristiga skulder		23 500 000	23 500 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	16	—	200 000
Leverantörsskulder		71 803	68 672
Skatteskulder		71 341	70 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	278 704	253 384
Summa kortfristiga skulder		421 848	592 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 650 331	89 700 973
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		30 322 000	30 322 000
Summa ställda säkerheter		30 322 000	30 322 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och de äldre räkenskapsåren. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 935 546 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

3

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2122
Undercentral	Linjär	10	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 451 836	2 665 040
	2 451 836	2 665 040

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	4 540	4 540
Bredband	57 420	57 420
Inkassointäkter	360	–
	62 320	61 960

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	32 179	52 050
Underhåll	85 125	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	36 047	35 293
Nyttjanderätt IT & Belysning	14 308	14 308
Samfällighetsavgift	199 648	166 075
Försäkringspremier	26 826	29 945
Kabel- och digital-TV	28 116	28 072
Fastighetsskötsel	28 429	27 856
Trädgårdsskötsel	5 625	–
Bevakningskostnader	–	1 675
Återbäring från Riksbyggen	- 900	- 400
Städning gemensamma utrymmen	27 192	26 176
Obligatoriska besiktningar	3 318	3 218
Snö- och halkbekämpning	17 510	–
Förbrukningsmateriel	853	708
Vatten	153 093	79 073
El	41 496	42 135
Uppvärmning	372 551	386 159
Sophantering och återvinning	30 989	23 668
	1 102 405	916 011

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	45 040	48 478
IT-kostnader	57 531	58 320
Juridiska kostnader	450	225
Arvode, yrkesrevisorer	19 500	16 125
Möteskostnader	720	2 222
Övriga förvaltningskostnader	2 067	6 330
Kreditupplysningar	450	675
Kontorsmateriel	109	–
Telefon och porto	4 852	4 108
Medlems- och föreningsavgifter	1 450	1 450
Köpta tjänster	–	8 071
Bankkostnader	560	520
Övriga externa kostnader	3 511	–
	<u>136 240</u>	<u>146 524</u>

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	697 454	697 454
Undercentral	9 148	9 148
	<u>706 602</u>	<u>706 602</u>

Not 6 Resultat övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning andelar	920	920
	<u>920</u>	<u>920</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter Nordea konto	–	307
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	368
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 634	16 355
Övriga ränteintäkter	119	89
	<u>2 753</u>	<u>17 118</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	291 122	504 231
Räntekostnader för swap	161 511	295 875
	<u>452 633</u>	<u>800 106</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	78 278 940	78 278 940
Mark	13 448 000	13 448 000
Anslutningsavgifter	199 566	199 566
Undercentral	91 480	91 480
	<u>92 017 986</u>	<u>92 017 986</u>

Summa anskaffningsvärden	<u>92 017 986</u>	<u>92 017 986</u>
--------------------------	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 953 928	-2 256 474
Anslutningsavgifter	- 199 566	- 199 566
Undercentral	- 36 592	- 27 444
	<u>-3 190 086</u>	<u>-2 483 484</u>

Årets avskrivning byggnader	- 697 454	- 697 454
Årets avskrivning undercentral	- 9 148	- 9 148
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 896 688</u>	<u>-3 190 086</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>88 121 298</u>	<u>88 827 900</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	74 627 558	75 325 012
Mark	13 448 000	13 448 000
Anslutningsavgifter och undercentral	45 740	54 888

Taxeringsvärden

bostäder	<u>57 000 000</u>	<u>57 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	57 000 000	57 000 000
varav byggnader	39 000 000	39 000 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

20 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
	10 000	10 000

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	49 996	48 957
Utlåning, Järla Sjö samfällighet, nyttjanderätt IT & Belysning	85 851	100 159
Fordran Riksbyggen	<u>1 411</u>	<u>16 821</u>
	137 258	165 937

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	149
Förutbetalda försäkringspremier	6 313	7 886
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 055	7 029
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 570	9 570
Övriga förutbetalda kostnader	<u>271</u>	<u>265</u>
	23 209	24 899

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					1 050 000	450 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	1 050 000	0,20	2016-01-15	1 050 000	450 000

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel	307	307
Förvaltningskonto i Swedbank	308 258	221 929
	308 565	222 236

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 000 000	1 582 288	1 850 451	175 795
Disposition enl.			175 795	- 175 795
Reservering underhållsfond		213 000	- 213 000	
Ianspråktagande av		- 85 125	85 125	
Årets resultat				119 949
Vid årets slut	62 000 000	1 710 163	1 898 371	119 949

Not 16 Fastighetslån

Inteckningslån	23 500 000	23 700 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	—	- 200 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	23 500 000	23 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,534% *)	2016-06-07	5 000 000			5 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	1,17%	2014-11-04	200 000		200 000	
NORDEA HYPOTEK AB	1,25%	2019-05-22	10 000 000			10 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	1,70%	2017-06-21	8 500 000			8 500 000
			23 700 000		200 000	23 500 000

*) Lånet är villkorat med Stibor 3 mån + 0,80%.

Av den långfristiga skulden förfaller 23 500 000 kr till betalning inom 5 år.

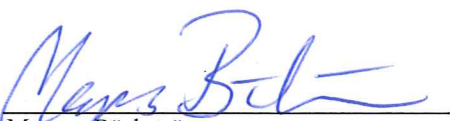
2015-12-31

2014-12-31

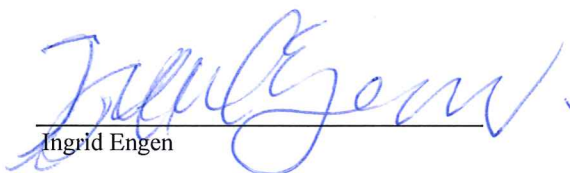
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

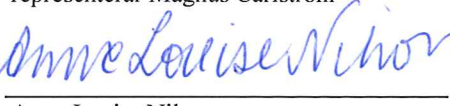
Upplupna räntekostnader	24 842	83 413
Upplupna elkostnader	3 500	4 683
Upplupna värmekostnader	38 835	43 542
Upplupna revisionsarvoden	18 000	16 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	193 527	105 746
	<u>278 704</u>	<u>253 384</u>

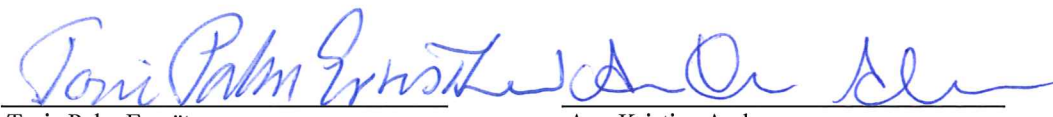
Nacka 2016-02-15

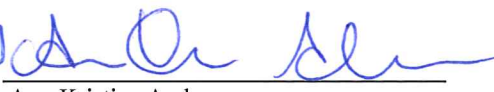

 Magnus Bäckström


 Mattias Wadman
 Undertecknar i egenskap av suppleant och
 representerar Magnus Carlström


 Ingrid Engen


 Anne-Louise Nilson

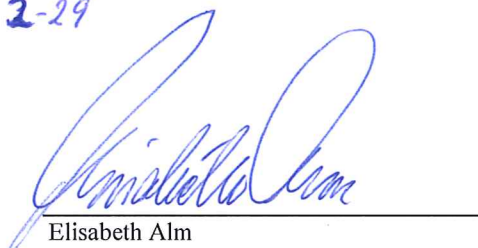

 Torie Palm Ernsäter
 Undertecknar i egenskap av suppleant och
 representerar Bengt Larsson


 Ann-Kristine Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

2016-02-29


 Mikael Johansson
 Auktoriserad revisor


 Elisabeth Alm
 Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sturegården

Org.nr 716419-6904

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sturegården för räkenskapsåret 2015.

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.

Revisorernas 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sturegården för räkenskapsåret 2015.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

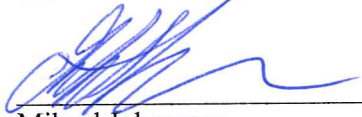
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

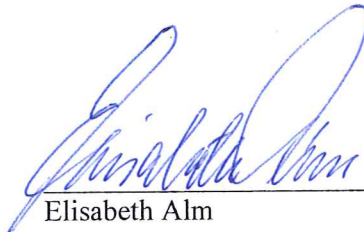
Uttalanden

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

Stockholm den 29 februari 2016



Mikael Johansson
Auktoriserad revisor

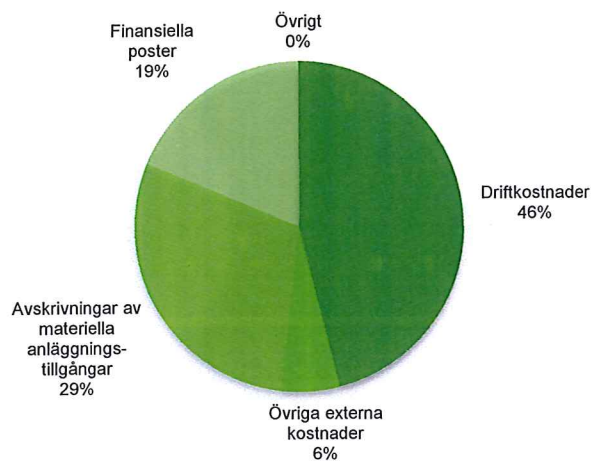


Elisabeth Alm
Revisor

Nyckeltal

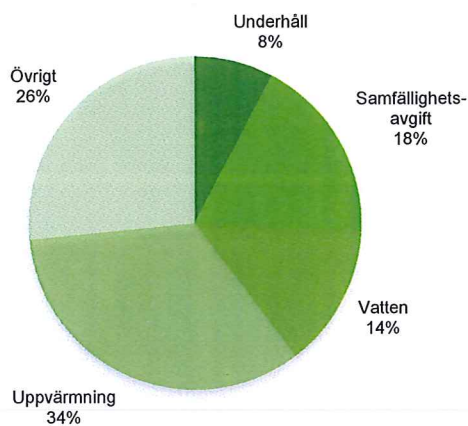
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	1 102 405	916 011
Övriga externa kostnader	136 240	146 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	706 602	706 602
Finansiella poster	448 960	782 068
Summa kostnader	2 394 207	2 551 205



Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	32 179	52 050
Underhåll	85 125	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	36 047	35 293
Nyttjanderätt IT & Belysning	14 308	14 308
Samfällighetsavgift	199 648	166 075
Försäkringspremier	26 826	29 945
Kabel- och digital-TV	28 116	28 072
Fastighetsskötsel	28 429	27 856
Trädgårdsskötsel	5 625	0
Bevakningskostnader	0	1 675
Återbäring från Riksbyggen	- 900	- 400
Städning gemensamma utrymmen	27 192	26 176
Obligatoriska besiktningar	3 318	3 218
Snö- och halkbekämpning	17 510	0
Förbrukningsmateriel	853	708
Vatten	153 093	79 073
El	41 496	42 135
Uppvärmning	372 551	386 159
Sophantering och återvinning	30 989	23 668
Summa driftkostnader	1 102 405	916 011



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	3163	3163
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	10	16
Underhåll	27	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	11	11
Nyttjanderätt IT & Belysning	5	5
Samfällighetsavgift	63	53
Försäkringspremier	8	9
Kabel- och digital-TV	9	9
Fastighetsskötsel	9	9
Trädgårdsskötsel	2	0
Bevakningskostnader	0	1
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen	9	8
Obligatoriska besiktningar	1	1
Snö- och halkbekämpning	6	0
Förbrukningsmateriel	0	0
Vatten	48	25
El	13	13
Uppvärmning	118	122
Sophantering och återvinning	10	7
Summa driftkostnader	349	290

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägg fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RB BRF STUREGÅRDEN

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF STUREGÅRDEN i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se