

Årsredovisning

RB BRF STUREGÅRDEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716419-6904

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



Medlemsvinsten 2016

RB BRF STUREGÅRDEN är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1,2 & 3

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF STUREGÅRDEN
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Nacka kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 935 546 kr.

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 145:3 i Nacka kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 29 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2000-2001. Fastighetens adress är Järla sjövägen 20-24, Järla gårdsväg 35-55, Herrgårdsparken 2-8 och Turbinvägen 14-18 i Järla Sjö.

Lägenhetsfördelning:

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

Total bostadsarea: 3 163 m²

Årets taxeringsvärde 58 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 57 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens 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.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
AB Rubin Facilitetsservice	Fastighetsservice
Schindler Hiss	Hissar
ComHem AB	Kabel-TV
B2 Bredband AB	Bredband
Storuman Energi AB	El
Nacka Energi	El
AB Fortum Värme	Värme

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

Efter den senaste stämman 2016-04-06 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Magnus Bäckström	Ordförande	Stämman	2017
Torie Palm Ernsäter	Sekreterare	Stämman	2017
Ulrica Lindgren	Ledamot	Stämman	2018
Anne-Louise Nilsson	Ledamot	Stämman	2017
Berndt Rask	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Kenneth Sandberg		Stämman	2018
Mattias Wadman		Stämman	2017
Ann-Kristine Andersson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Elisabeth Alm	Revisor	Stämman
Certe Revision AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Jenny Lekander		Stämman
Certe Revision AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Martin Öhman (sammankallande)	Stämman
Åsa Mueller	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2017 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

12

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 76 tkr och planerat underhåll för 556 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2014 och visade då på ett underhållsbehov på 2 395 tkr för tiden 2014-2023. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 239 tkr (76 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 111 kr/m². Styrelsen genomför årlig besiktning av fastigheterna för att säkerställa underhållsbehovet.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	Kommentar
Rensning ventilationskanaler	69	
Renovering fasader	432	Turbinvägen, Järlagårdsväg 43
Renovering trappa	54	Järlagårdsväg 35

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

Årets resultat är 242 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på underhållet. Räntekostnaderna har minskat m.a.a att SWAP-lånen har upphört.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 707 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 585 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

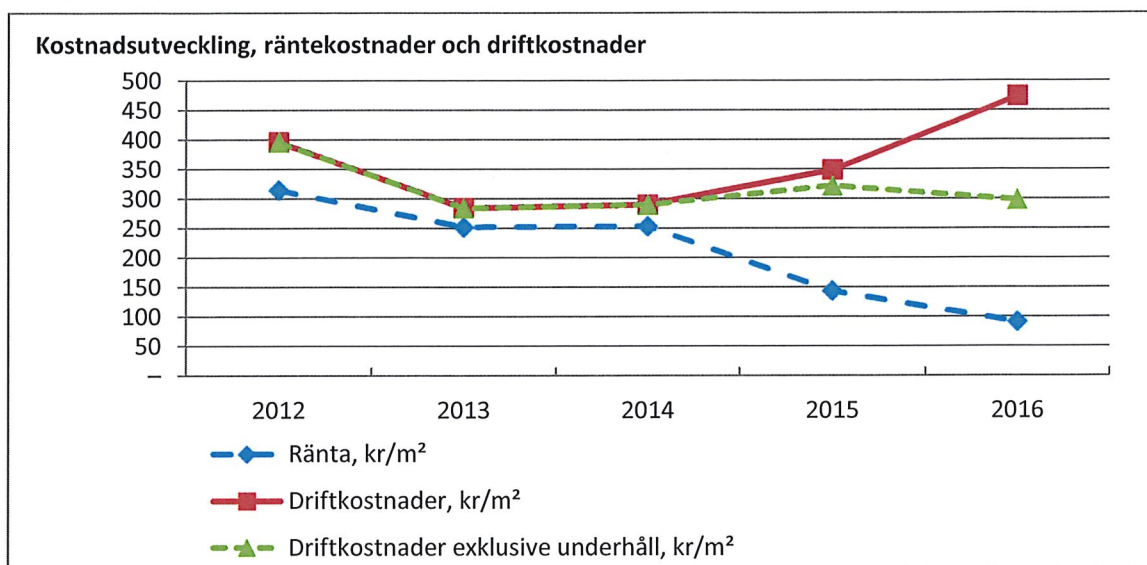
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

4

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	2 456	2 456	2 670	2 670	2 667
Resultat efter finansiella poster	- 122	120	176	699	28
Årets resultat	- 122	120	176	699	28
Resultat exklusive avskrivningar	585	827	882	952	273
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	235	614	669	856	177
Avsättning till underhållsfond kr/m²	111	67	67	30	30
Balansomslutning	89 680	89 650	89 701	91 499	91 330
Soliditet	73%	73%	73%	72%	71%
Likviditet	393%	360%	146%	253%	145%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	775	775	843	843	842
Driftkostnader, kr/m²	474	349	290	284	396
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	298	322	290	284	396
Ränta, kr/m²	91	143	253	252	314
Underhållsfond, kr/m²	476	541	500	433	403
Lån, kr/m²	7 431	7 431	7 494	8 061	8 124

*Nettoomsättningen har justerats så att även bränsleavgifter ingår i beräkningen.
Samtliga nyckeltal har total bostadsarea som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 000 000	1 710 163	1 898 371	119 949
Disposition enl. årsstämmobeslut			119 949	- 119 949
Reservering underhållsfond		350 000	- 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 555 594	555 594	
Årets resultat				- 121 928
Vid årets slut	62 000 000	1 504 569	2 223 914	- 121 928

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 018 320
Årets resultat före fondförändring	-121 928
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	555 594
Summa överskott	2 101 986

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 101 986
----------------------------	-----------

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

u

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 456 376	2 456 376
Övriga rörelseintäkter	3	57 600	57 780
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>2 513 976</u>	<u>2 514 156</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 497 837	-1 102 405
Övriga externa kostnader	5	- 149 079	- 136 240
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 706 602	- 706 602
Summa rörelsekostnader		<u>-2 353 519</u>	<u>-1 945 247</u>
Rörelseresultat		160 457	568 909
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	920	920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 345	2 753
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 287 650	- 452 633
Summa finansiella poster		<u>- 282 385</u>	<u>- 448 960</u>
Resultat efter finansiella poster		- 121 928	119 949
Årets resultat		<u>- 121 928</u>	<u>119 949</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	87 414 696	88 121 298
Summa materiella anläggningstillgångar		87 414 696	88 121 298
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		87 424 696	88 131 298
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		15 088	—
Övriga fordringar	12	124 079	137 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	106 434	23 209
Summa kortfristiga fordringar		245 601	160 467
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		—	1 050 000
Summa kortfristiga placeringar		—	1 050 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	2 009 650	308 565
Summa kassa och bank		2 009 650	308 565
Summa omsättningstillgångar		2 255 251	1 519 033
SUMMA TILLGÅNGAR		89 679 947	89 650 331

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 000 000	62 000 000
Underhållsfond		1 504 569	1 710 163
Summa bundet eget kapital		63 504 569	63 710 163
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 223 914	1 898 371
Årets resultat		- 121 928	119 949
Summa fritt eget kapital		2 101 986	2 018 320
Summa eget kapital		65 606 555	65 728 483
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	23 500 000	23 500 000
Summa långfristiga skulder		23 500 000	23 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		119 345	71 803
Skatteskulder		72 820	71 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	381 227	278 704
Summa kortfristiga skulder		573 392	421 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 679 947	89 650 331

17

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2122
Undercentral	Linjär	10	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 451 836	2 451 836
Bränsleavgifter, bostäder	4 540	4 540
	<u>2 456 376</u>	<u>2 456 376</u>

I år redovisas bränsleavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Bredband	57 420	57 420
Inkassointäkter	180	360
	<u>57 600</u>	<u>57 780</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	76 479	32 179
Underhåll	555 594	85 125
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	36 772	36 047
Nyttjanderätt IT & Belysning	14 308	14 308
Samfällighetsavgift	71 462	199 648
Försäkringspremier	26 123	26 826
Kabel- och digital-TV	28 220	28 116
Fastighetsskötsel	29 220	28 429
Trädgårdsskötsel	12 850	5 625
Återbäring från Riksbyggen	- 1 000	- 900
Städning gemensamma utrymmen	30 080	27 192
Obligatoriska besiktningar	26 437	3 318
Snö- och halkbekämpning	—	17 510
Förbrukningsmateriel	9 887	853
Vatten	115 820	153 093
El	45 365	41 496
Uppvärmning	389 797	372 551
Sophantering och återvinning	30 423	30 989
	<u>1 497 837</u>	<u>1 102 405</u>

4

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	53 330	45 040
IT-kostnader	57 531	57 531
Juridiska kostnader	630	450
Arvode, yrkesrevisorer	15 250	19 500
Möteskostnader	3 108	720
Övriga förvaltningskostnader	–	2 067
Kreditupplysningar	–	450
Kontorsmateriel	–	109
Telefon och porto	2 795	4 852
Medlems- och föreningsavgifter	1 450	1 450
Köpta tjänster	7 438	–
Bankkostnader	780	560
Övriga externa kostnader	6 767	3 511
	<u>149 079</u>	<u>136 240</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	697 454	697 454
Maskiner och inventarier	9 148	9 148
	<u>706 602</u>	<u>706 602</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

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

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 287	2 634
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	38
Övriga ränteintäkter	30	81
	<u>4 345</u>	<u>2 753</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	287 650	291 122
Räntekostnader för SWAP	–	161 511
	<u>287 650</u>	<u>452 633</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 10 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
	92 017 986	92 017 986
Summa anskaffningsvärden		
	92 017 986	92 017 986
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 651 382	-2 953 928
Anslutningsavgifter	- 199 566	- 199 566
Undercentral	- 45 740	- 36 592
	-3 896 688	-3 190 086
Årets avskrivning byggnader	- 697 454	- 697 454
Årets avskrivning undercentral	- 9 148	- 9 148
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	-4 603 290	-3 896 688
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	87 414 696	88 121 298
Varav		
Byggnader	73 930 104	74 627 558
Mark	13 448 000	13 448 000
Anslutningsavgifter och undercentral	36 592	45 740
Taxeringsvärden		
bostäder		
	58 600 000	57 000 000
Totalt taxeringsvärde		
varav byggnader	58 600 000	57 000 000
	39 000 000	39 000 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

20 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	10 000	10 000
	10 000	10 000

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	39 733	49 996
Fordran återbet Järla sjö ek förening	11 392	—
Utlåning, Järla Sjö samfällighet, nyttjanderätt IT & belysning	71 543	85 851
Fordran Riksbyggen	1 411	1 411
	124 079	137 258

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	6 603	6 313
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 127	7 055
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 570	9 570
Övriga förutbetalda kostnader	83 134	271
	106 434	23 209

2016-12-31 2015-12-31

Not 14 Kassa och bank

Sparkonto SBAB	1 203 358	307
Förvaltningskonto i Swedbank	806 292	308 258
	<u>2 009 650</u>	<u>308 565</u>

Not 15 Fastighetslån

Inteckningslån	23 500 000	23 500 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>23 500 000</u>	<u>23 500 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,32%	2016-06-07	5 000 000		5 000 000	
NORDEA HYPOTEK AB	0,37%	2017-06-07		5 000 000		5 000 000
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
			23 500 000	5 000 000	5 000 000	23 500 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 23 500 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	23 276	24 842
Upplupna elkostnader	44 215	3 500
Upplupna vattenavgifter	58 213	—
Upplupna värmekostnader	43 008	38 835
Upplupna revisionsarvoden	17 000	18 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>195 515</u>	<u>193 527</u>
	<u>381 227</u>	<u>278 704</u>

h

2016-12-31

2015-12-31

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning

30 322 000

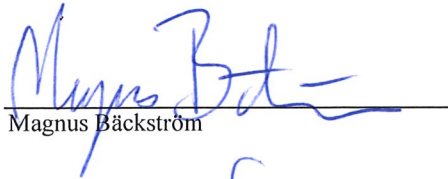
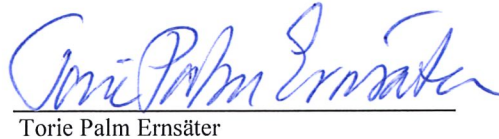
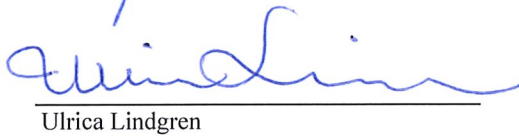
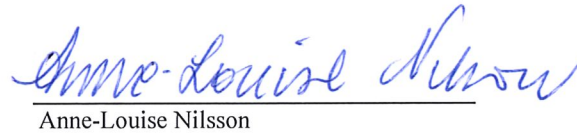
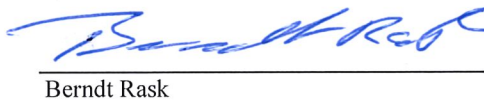
30 322 000

Summa ställda panter

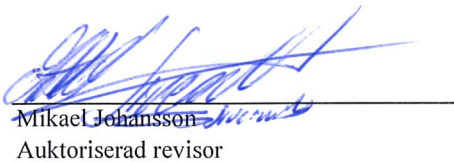
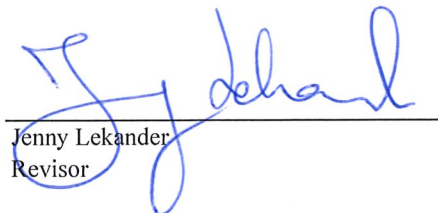
30 322 000

30 322 000

Nacka 2017-02-13


Magnus Bäckström
Torie Palm Ernsäter
Ulrica Lindgren
Anne-Louise Nilsson
Berndt Rask

Vår revisionsberättelse har lämnats


Mikael Johansson
Auktoriserad revisor
Jenny Lekander
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sturegården
Org.nr 716419-6904

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sturegården för räkenskapsåret 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 2016-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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. Risken 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 Brf Sturegården för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 2 mars 2017



Mikael Siverwall
Auktoriserad revisor

Revisionsrapport

Till årsstämman i Riksbyggens bostadsrättsförening Sturegården, org nr 716419-6904

I egenskap av föreningsvald revisor har jag granskat verksamheten för räkenskapsåret 2016 i Riksbyggens bostadsrättsförening Sturegården, org nr 716419-6904. Jag har översiktligt granskat föreningens ekonomi och styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2016. Arbetet har innefattat genomläsning av mötesprotokoll, översiktlig granskning av balans- och resultaträkningar, ett möte med styrelsen för att gå igenom årsredovisningen samt ytterligare ett möte med ordförande.

Jag bedömer att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt att den interna kontrollen varit tillräcklig. Jag finner därför inte någon anledning att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Nacka 2017-03-06

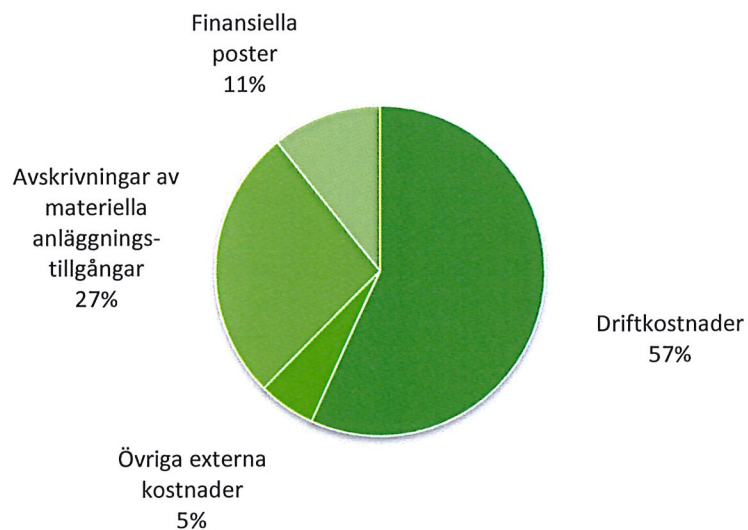


Jenny Lekander, föreningsvald revisor

Nyckeltal

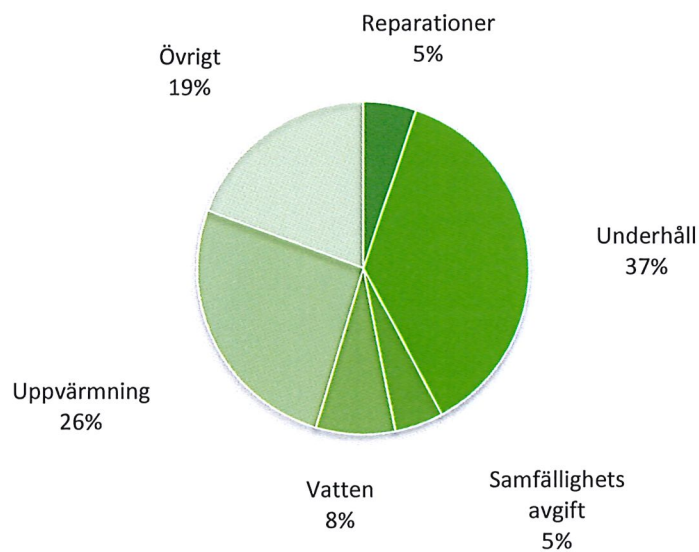
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	1 497 837	1 102 405
Övriga externa kostnader	149 079	136 240
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	706 602	706 602
Finansiella poster	282 385	448 960
Summa kostnader	2 635 904	2 394 207



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	76 479	32 179
Underhåll	555 594	85 125
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	36 772	36 047
Nyttjanderätt IT & Belysning	14 308	14 308
Samfällighetsavgift	71 462	199 648
Försäkringspremier	26 123	26 826
Kabel- och digital-TV	28 220	28 116
Fastighetsskötsel	29 220	28 429
Trädgårdsskötsel	12 850	5 625
Återbäring från Riksbyggen	- 1 000	- 900
Städning gemensamma utrymmen	30 080	27 192
Obligatoriska besiktningar	26 437	3 318
Snö- och halkbekämpning	0	17 510
Förbrukningsmateriel	9 887	853
Vatten	115 820	153 093
El	45 365	41 496
Uppvärmning	389 797	372 551
Sophantering och återvinning	30 423	30 989
Summa driftkostnader	1 497 837	1 102 405



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	3163	3163
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	24	10
Underhåll	176	27
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	12	11
Nyttjanderätt IT & Belysning	5	5
Samfällighetsavgift	23	63
Försäkringspremier	8	8
Kabel- och digital-TV	9	9
Fastighetsskötsel	9	9
Trädgårdsskötsel	4	2
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen	10	9
Obligatoriska besiktningar	8	1
Snö- och halkbekämpning	0	6
Förbrukningsmateriel	3	0
Vatten	37	48
El	14	13
Uppvärmning	123	118
Sophantering och återvinning	10	10
Summa driftkostnader	474	349

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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. Bränsletillägget 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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