

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Sturegården
Org nr: 716419-6904



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sturegården får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-09-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-13 och nuvarande stadgar registrerades 2008-07-08.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a lägre underhåll och reparationer samt lägre räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 707 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 103 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
3	8	17	1	29

Bostäder bostadsrätt 3 163 m²

Årets taxeringsvärde 58 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 58 600 000 kr

Riksbyggen 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 avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Jadro och JD tryck	Lokalvård
AB Rubin Facilitetsservice	Fastighetsservice
Schindler Hiss	Hissar
ComHem AB	Kabel-TV
Telenor	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.

Teknisk status**Årets reparationer och underhåll:**

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 135 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Under året har besiktning av taken genomförts för att säkerställa att takpannorna inte riskerar att lossna.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2014 och visade då på ett underhållsbehov på 327 tkr per år för tiden för tiden 2014-2022 samt 631 tkr per år för tiden 2023-2043. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 350 tkr. Styrelsen genomför årlig besiktning av fastigheterna för att säkerställa underhållsbehovet.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Målning	2008	
Stamspolning	2015	
Högtrycksspolning tak och stuprör	2015	
Rensning ventilationskanaler	2016	
Renovering fasader	2016	Turbinvägen, Järlagårdsväg 43
Renovering trappa	2016	Järlagårdsvä 35
Åtgärder Fasad	2017	
Ventilationsåtgärder	2017	

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Målningsarbeten	2019	
Underhåll utemiljö	2019	
Stamspolning, radhuslänga	2018-2019	Ska genomföras 2 ggr per år
Putsning, lagning fasader	2021	
Byte värmeväxlare	2021	
Byte drivenhet i hiss	2021	
Målningsarbeten	2022-2023	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Lundin	Ordförande	2019
Michael Lundin	Ledamot	2020
Liselotte Bergman	Sekreterare	2019
Joakim Norén	Ledamot	2019
Berndt Rask	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Eskilsson	Suppleant	2019
Anders Åslund	Suppleant	2020
Ann-Kristine Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Mossberg	Förtroendevald revisor	2019
Certe Revison AB	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Louise Nilsson	Förtroendevald revisor	2019
Certe Revison AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Isabelle Olsson		2019
Erik Bergman		2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort en extra amortering av föreningens lån motsvarande 2 000 000 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

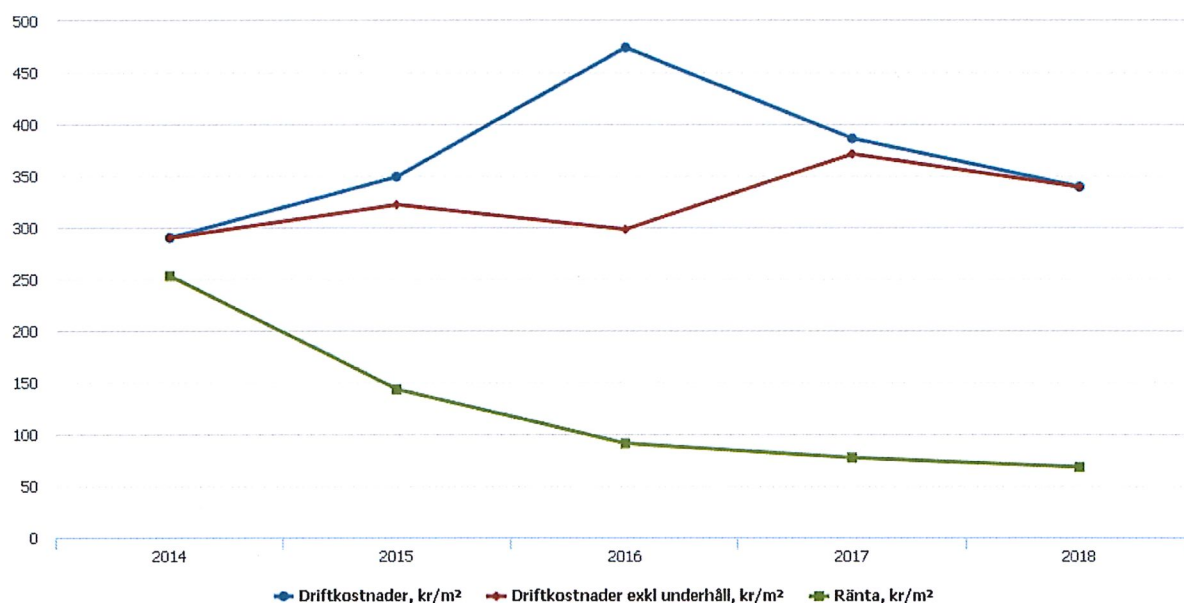
Föreningens årsavgift ändrades senast 2015-01-01 då den sänkts med 8 %.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

19

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 456	2 456	2 456	2 456	2 670
Resultat efter finansiella poster	396	292	-122	120	176
Resultat exklusive avskrivningar	1 103	998	585	827	882
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	753	648	235	614	669
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	111	111	111	67	67
Balansomslutning	88 152	89 888	89 680	89 650	89 701
Soliditet %	75	73	73	73	73
Likviditet %	599	587	393	360	146
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	775	775	775	775	843
Driftkostnader, kr/m ²	339	386	474	349	290
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	339	371	298	322	290
Ränta, kr/m ²	68	77	91	143	253
Underhållsfond, kr/m ²	682	572	476	541	500
Lån, kr/m ²	6 797	7 431	7 431	7 431	7 494



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

My

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 000 000	1 807 926	1 798 629	291 732
Disposition enl. årsstämmobeslut			291 732	-291 732
Reservering underhållsfond		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				396 323
Vid årets slut	62 000 000	2 157 926	1 740 361	396 323

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 090 360
Årets resultat	396 323
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-350 000
Summa	2 136 683

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **2 136 683**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 456 439	2 456 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 645	155 396
Summa rörelseintäkter		2 525 084	2 611 801
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 072 264	-1 219 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 470	-154 863
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-706 602	-706 602
Summa rörelsekostnader		-1 918 336	-2 081 409
Rörelseresultat		606 748	530 392
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	960	920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 696	4 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-216 081	-244 393
Summa finansiella poster		-210 426	-238 660
Resultat efter finansiella poster		396 323	291 732
Årets resultat		396 323	291 732

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	86 001 492	86 708 094
Summa materiella anläggningstillgångar		86 001 492	86 708 094
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		86 011 492	86 718 094
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	122 434	97 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	40 698	197 457
Summa kortfristiga fordringar		163 132	295 198
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 977 599	2 875 195
Summa kassa och bank		1 977 599	2 875 195
Summa omsättningstillgångar		2 140 731	3 170 393
Summa tillgångar		88 152 223	89 888 487

13

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	62 000 000	62 000 000	
Fond för yttre underhåll	2 157 926	1 807 926	
Summa bundet eget kapital	64 157 926	63 807 926	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 740 360	1 798 629	
Årets resultat	396 323	291 732	
Summa fritt eget kapital	2 136 683	2 090 360	
Summa eget kapital	66 294 609	65 898 286	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 500 000	23 500 000
Summa långfristiga skulder		21 500 000	23 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		131 782	147 980
Skatteskulder		76 908	74 907
Övriga skulder		0	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	148 924	267 014
Summa kortfristiga skulder		357 614	490 201
Summa eget kapital och skulder		88 152 223	89 888 487

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2122
Undercentral	Linjär	10	2020

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 451 900	2 451 868
Bränsleavgifter, bostäder	4 539	4 538
Summa nettoomsättning	2 456 439	2 456 405

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	57 420	57 420
Övriga ersättningar	10 194	5 824
Fakturerade kostnader	540	0
Övriga rörelseintäkter	491	4 468
Försäkringsersättningar	0	87 684
Summa övriga rörelseintäkter	68 645	155 396

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	0	-46 643
Reparationer	-135 301	-210 465
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 773	-38 135
Samfällighetsavgifter	-115 915	-154 585
Försäkringspremier	-32 062	-27 861
Kabel- och digital-TV	-29 097	-28 512
Återbäring från Riksbyggen	625	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 772
Sotning	0	-1 568
Obligatoriska besiktningar	-1 219	-1 188
Drift och förbrukning, övrigt	-14 308	-14 308
Förbrukningsinventarier	-2 139	-789
Vatten	-132 645	-126 693
Fastighetsel	-52 423	-48 130
Uppvärmning	-413 415	-399 912
Sophantering och återvinning	-41 876	-31 951
Förvaltningsarvode drift	-63 716	-88 732
Summa driftkostnader	-1 072 264	-1 219 944

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-35 763	-57 762
IT-kostnader	-58 515	-58 450
Arvode, yrkesrevisorer	-15 750	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-7 960	-7 218
Kreditupplysningar	-900	-367
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 850	-7 168
Telefon och porto	-4 867	-4 643
Medlems- och föreningsavgifter	-1 450	-1 450
Bankkostnader	-740	-1 555
Övriga externa kostnader	-4 675	0
Summa övriga externa kostnader	-139 470	-154 863

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-697 454	-697 454
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 148	-9 148
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-706 602	-706 602

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	960	920
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	960	920

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 594	4 813
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	102	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 696	4 813

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-216 081	-244 393
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-216 081	-244 393



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 278 940	78 278 940
Byggnadsinventarier	91 480	91 480
Mark	13 448 000	13 448 000
Anslutningsavgifter	199 566	199 566
	92 017 986	92 017 986
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	92 017 986	92 017 986
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 046 290	-4 348 836
Anslutningsavgifter	-199 566	-199 566
Tillkommande utgifter	-64 036	-54 888
	- 5 309 892	- 4 603 290
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-697 454	-697 454
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-9 148	-9 148
	- 706 602	- 706 602
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 6 016 494	- 5 309 892
Restvärde enligt plan vid årets slut	86 001 492	86 708 094
Varav		
Byggnader	72 535 196	73 232 650
Mark	13 448 000	13 448 000
Anslutningsavgifter		0
Tillkommande utgifter	18 296	27 444
Taxeringsvärden		
Bostäder	58 600 000	58 600 000
Totalt taxeringsvärde	58 600 000	58 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 000 000</i>	<i>39 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 600 000</i>	<i>19 600 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	10 000

20 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	79 507	40 506
Andra kortfristiga fordringar	42 927	57 235
Summa övriga fordringar	122 434	97 741

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 326	7 085
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 441	7 274
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 570	9 570
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 361	90 219
Förutbetald samfällighetsavgift	0	83 309
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 698	197 457

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel, SBAB	1 312 765	1 208 171
Transaktionskonto, Swedbank	664 834	1 667 024
Summa kassa och bank	1 977 599	2 875 195

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	21 500 000	23 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 500 000	23 500 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,80%	2020-05-13	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
NORDEA		2018-06-21	8 500 000,00	-6 500 000,00	2 000 000,00	0,00
NORDEA	1,25%	2019-05-22	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	1,00%	2021-06-16	0,00	6 500 000,00	0,00	6 500 000,00
Summa			23 500 000,00	0,00	2 000 000,00	21 500 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har under året gjort en extra amortering motsvarande 2 000 000 kr.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 0 kr årligen

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	8 153	6 470
Upplupna elkostnader	4 764	4 200
Upplupna vattenavgifter	18 800	32 000
Upplupna revisionsarvoden	16 500	17 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 538	26 290
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	98 169	181 054
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 924	267 014

Not 17 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	30 322 000	30 322 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

NACKA 2019-03-04

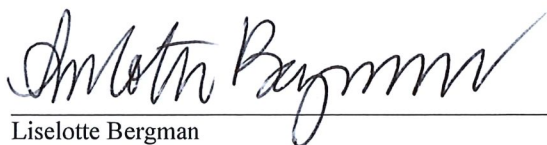
Ort och datum



Anders Lundin



Joakim Norén



Liselotte Bergman



Michael Lundin

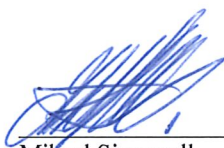


Berndt Rask

Vår revisionsberättelse har lämnats

2019-03-18

Certe Revision AB



Mikael Siverwall



Martin Mossberg

Förtroendevald revisor



CERTE REVISION

1 (3)

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 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 eventuella 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 2018 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:

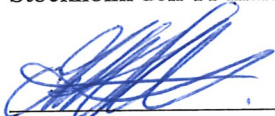
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 11 mars 2019



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 2018 i Riksbyggens bostadsrättsförening Sturegården, org nr 716419-6904. Jag har översiktligt granskat föreningens ekonomi och styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2018. Arbetet har innefattat läsning av mötesprotokoll, översiktlig granskning av balans- och resultaträkningar och ett möte med styrelsen för att gå igenom årsredovisningen.

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 2019-03-11



Martin Mossberg, föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

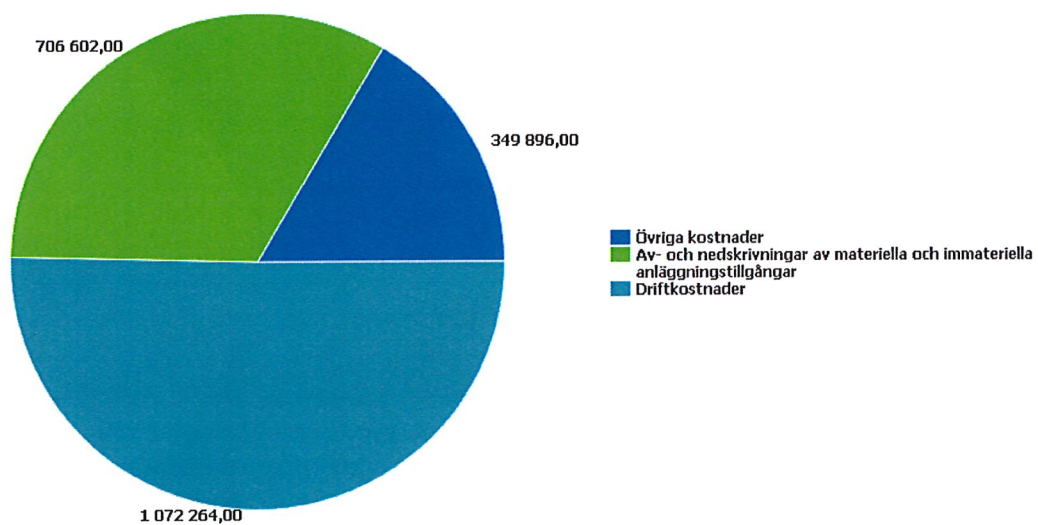
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 072 264	1 219 944
Övriga externa kostnader	139 470	154 863
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	706 602	706 602
Finansiella poster	210 426	238 660
Summa kostnader	2 128 761	2 320 069



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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

