

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Sturegården
Org nr: 716419-6904



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Nyckeltal

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sturegården för
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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 lägre än föregående år framför allt beroende på sänkning av avgifter med 5% 2019-07-01.

I resultatet ingår avskrivningar med 707 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 005 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 Järta sjövägen 20-24, Järta gårdsväg 35-55, Herrgårdsparken 2-8 och Turbinvägen 14-18 i Järta 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 70 000 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 58 600 000 kr 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
B2 Bredband AB/Telenor AB	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.

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 54 tkr och planerat underhåll för 53 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 för tiden 2023-2043. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 470 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 350 tkr. Styrelsen genomför årlig besiktning av fastigheterna för att säkerställa underhållsbehovet.

Under verksamhetsåret 2020 kommer föreningen att uppdatera underhållsplanen efter genomförd stadgeenlig besiktning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

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

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning plåtdörrar	12 625 kr
Underhåll grusytor	40 000 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målnings- och snickeriarbeten	2020	
Stampolning, radhuslänga	2020	Ska genomföras 2 ggr per år
Putslagning 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
Erik Bergman	Ordförande	2021
Anders Eskilsson	Sekreterare	2020
Michael Lundin	Ledamot	2020
Anders Åslund	Ledamot	2020
Berndt Rask	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emile Löfblom	Suppleant	2021
Isabelle Olsson	Suppleant	2021
Ann-Kristine Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Certe Revision AB	Auktoriserad revisor	
Martin Mossberg	Förtroendevald revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Certe Revision AB	Auktoriserad revisor	
Ann-Louise Nilsson	Förtroendevald revisor	2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Lundin		2020
Frida von Echowald		2020

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 1 000 000 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-07-01 då den sänktes med 5 %.
Alla medlemmar med 3 våningsplan har sedan 2020-01-01 värmertilägg.

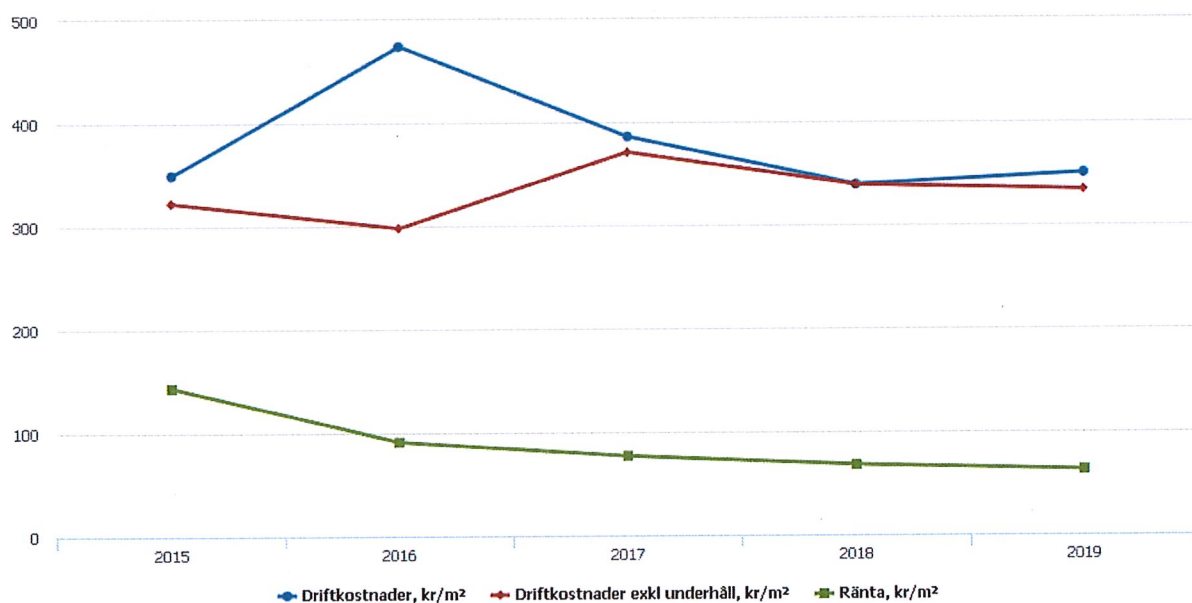
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 756 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 395	2 456	2 456	2 456	2 456
Resultat efter finansiella poster	298	396	292	-122	120
Resultat exklusive avskrivningar	1 005	1 103	998	585	827
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	655	753	648	235	614
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	111	111	111	111	67
Balansomslutning	87 631	88 152	89 888	89 680	89 650
Soliditet %	76	75	73	73	73
Likviditet %	432	599	587	393	360
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	756	775	775	775	775
Driftkostnader, kr/m ²	350	339	386	474	349
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	334	339	371	298	322
Ränta, kr/m ²	63	68	77	91	143
Underhållsfond, kr/m ²	776	682	572	476	541
Lån, kr/m ²	6 481	6 797	7 431	7 431	7 431



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 000 000	2 157 926	1 740 360	396 323
Disposition enl. årsstämmobeslut			396 323	-396 323
Reservering underhållsfond		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-52 625	52 625	
Årets resultat				298 205
Vid årets slut	62 000 000	2 455 301	1 839 308	298 205

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 136 683
Årets resultat	298 205
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 625
Summa	2 137 513

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 137 513
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 395 124	2 456 439
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 539	68 645
Summa rörelseintäkter		2 459 663	2 525 084
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 107 975	-1 072 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 587	-139 470
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-706 511	-706 602
Summa rörelsekostnader		-1 967 073	-1 918 336
Rörelseresultat		492 590	606 748
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	960	960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 633	4 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 978	-216 081
Summa finansiella poster		-194 385	-210 426
Resultat efter finansiella poster		298 205	396 323
Årets resultat		298 205	396 323

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	85 294 982	86 001 492
Summa materiella anläggningstillgångar		85 294 982	86 001 492
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		85 304 982	86 011 492
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 326	0
Övriga fordringar	Not 10	69 991	122 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	133 408	40 698
Summa kortfristiga fordringar		205 725	163 132
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 120 667	1 977 599
Summa kassa och bank		2 120 667	1 977 599
Summa omsättningstillgångar		2 326 392	2 140 731
Summa tillgångar		87 631 373	88 152 223

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 000 000	62 000 000
Fond för yttre underhåll		2 455 301	2 157 926
Summa bundet eget kapital		64 455 301	64 157 926
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 839 308	1 740 360
Årets resultat		298 205	396 323
Summa fritt eget kapital		2 137 513	2 136 683
Summa eget kapital		66 592 814	66 294 609
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 500 000	21 500 000
Summa långfristiga skulder		20 500 000	21 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		167 070	131 782
Skatteskulder		78 706	76 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	292 783	148 924
Summa kortfristiga skulder		538 559	357 614
Summa eget kapital och skulder		87 631 373	88 152 223

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 390 588	2 451 900
Bränsleavgifter, bostäder	4 536	4 539
Summa nettoomsättning	2 395 124	2 456 439

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	57 420	57 420
Övriga ersättningar	6 279	10 194
Fakturerade kostnader	540	540
Övriga rörelseintäkter	300	491
Summa övriga rörelseintäkter	64 539	68 645

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-52 625	0
Reparationer	-53 834	-135 301
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 933	-38 773
Samfällighetsavgifter	-149 490	-115 915
Försäkringspremier	-36 791	-32 062
Kabel- och digital-TV	-29 767	-29 097
Återbäring från Riksbyggen	700	625
Obligatoriska besiktningar	-1 244	-1 219
Drift och förbrukning, övrigt	-14 308	-14 308
Förbrukningsinventarier	-1 545	-2 139
Vatten	-120 283	-132 645
Fastighetsel	-52 220	-52 423
Uppvärmning	-404 174	-413 415
Sophantering och återvinning	-37 815	-41 876
Förvaltningsarvode drift	-114 645	-63 716
Summa driftkostnader	-1 107 975	-1 072 264

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-52 282	-35 763
IT-kostnader	-58 560	-58 515
Arvode, yrkesrevisor	-14 925	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-9 800	-7 960
Kreditupplysningar	-675	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 279	-8 850
Telefon och porto	-5 128	-4 867
Medlems- och föreningsavgifter	-1 450	-1 450
Bankkostnader	-2 300	-740
Övriga externa kostnader	-1 188	-4 675
Summa övriga externa kostnader	-152 587	-139 470

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-697 363	-697 454
Avskrivning Anslutningsavgifter	-9 148	-9 148
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-706 511	-706 602

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	960	960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	960	960

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
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	-5 743 744	-5 046 290
Anslutningsavgifter	-199 566	-199 566
Tillkommande utgifter	-73 184	-64 036
	- 6 016 494	- 5 309 892
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-697 363	-697 454
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-9 148	-9 148
	- 706 511	- 706 602
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 6 723 005	- 6 016 494

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	85 294 981	86 001 492
Byggnader	71 837 833	72 535 196
Mark	13 448 000	13 448 000
Anslutningsavgifter		0
Tillkommande utgifter	9 148	18 296

Taxeringsvärden

Bostäder	70 000 000	58 600 000
Totalt taxeringsvärde	70 000 000	58 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 000 000</i>	<i>39 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 000 000</i>	<i>19 600 000</i>

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	10 000

20 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	41 372	79 507
Andra kortfristiga fordringar	28 619	42 927
Summa övriga fordringar	69 991	122 434

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 488	8 326
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 559	7 441
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 570	9 570
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 791	15 361
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 408	40 698

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel, SBAB	1 516 306	1 312 765
Transaktionskonto, Swedbank	604 361	664 834
Summa kassa och bank	2 120 667	1 977 599

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	20 500 000	21 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 500 000	21 500 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2019-05-22	10 000 000,00	-9 000 000,00	1 000 000,00	0,00
NORDEA	0,80%	2020-05-13	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
NORDEA	1,00%	2021-06-16	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
NORDEA	0,83%	2022-05-18	0,00	9 000 000,00	0,00	9 000 000,00
Summa			21 500 000,00	0,00	1 000 000,00	20 500 000,00

Föreningen har under verksamhetsåret gjort en extra amortering motsvarande 1 000 000 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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	12 760	8 153
Upplupna elkostnader	4 500	4 764
Upplupna vattenavgifter	28 074	18 800
Upplupna värmekostnader	52 586	0
Upplupna revisionsarvoden	15 800	16 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 538	2 538
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	176 525	98 169
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	292 783	148 924

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	30 322 000	30 322 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Naila 9/2-2020

Ort och datum



Erik Bergman



Anders Eskilsson



Michael Lundin



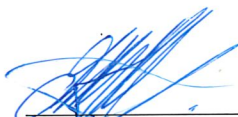
Anders Åslund



Berndt Rask

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-20

Certe Revision AB



Mikael Siverwall



Martin Mossberg
Förtroendevald 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 2019.

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 2019-12-31 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2019 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 20 februari 2020



Mikael Siverwall
Auktoriserad revisor

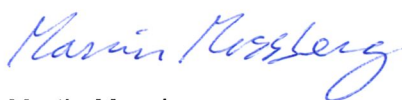
Revisionsrapport

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

I egenskap av föreningsvald revisor har jag granskat verksamheten för räkenskapsåret 2019 i Riksbyggens bostadsrättsförening Sturegården, org nr 716419-6904. Jag har översiktligt granskat föreningens ekonomi och styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2019. 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,

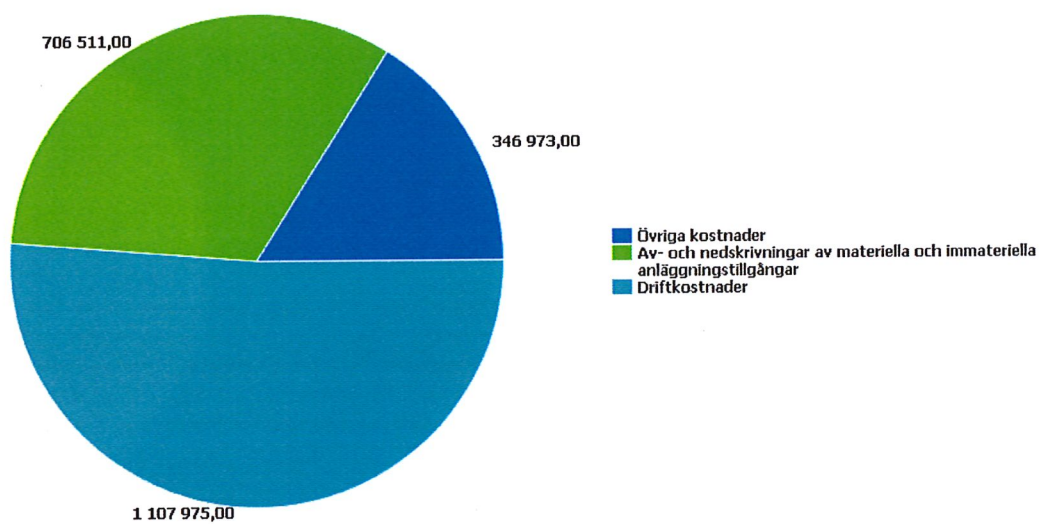
Nacka 2020-02-20



Martin Mossberg
föreningsvald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 107 975	1 072 264
Övriga externa kostnader	152 587	139 470
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	706 511	706 602
Finansiella poster	194 385	210 426
Summa kostnader	2 161 458	2 128 761



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 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

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.

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens 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.

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

