

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Sturegården
Org nr: 716419-6904



IT
LQ
EB
MO

✓
JP as
LB MO

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Handwritten signature in blue ink, possibly reading "JH" and "L&M".

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sturegården får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 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 sämre än föregående år främst beroende på ökade kostnader för underhåll samt utökat avtal för förvaltning och trädgårdsskötsel.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 432% till 403%.

I resultatet ingår avskrivningar med 707 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 314 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 sjöväg 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 70 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 70 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JT", "EP", "MS", and "LQ".

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. På grund av rådande pandemi har Riksbyggens styrelse beslutat att utdelning på andelar och återbäring på köpta tjänster ej gjordes för 2020.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Jadro och JD tryck	Lokalvård
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Habitek Utemiljö AB	Trädgårdsskötsel
Schindler Hiss	Hissar
ComHem AB	Kabel-TV
Telenor 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.

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 94 tkr och planerat underhåll för 507 tkr. 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 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 300 tkr. Styrelsen genomför årlig besiktning av fastigheterna för att säkerställa underhållsbehovet.

Underhållsplanen är under uppdatering, kommer att vara klar i början på 2021.

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	Järlagårdsvä 35
Åtgärder Fasad	2017	
Ventilationsåtgärder	2017	
Målning plåtdörrar	2019	
Underhåll grusytor	2019	

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JT", "EN", "LSE", and "MO".

Utfört underhåll 2020

Beskrivning	Belopp
Renovering förråd/skiljeväggar	356
Målningsarbeten (skärmtak och nedre del fasad Herrgårdshusen)	126
Byte takpannor	10
Byte takfläkt	9
Stamspolning	6
Målning förråd + soprum (av medlemmar)	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning fasad Herrgårdshusen	2021	
Målning plåttak förråd	2021	
Måla / byta ut balkongräcken	2022	
Måla entrédörrar radhus	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
Josefin Tunbjörk	Vice ordförande	2022
Anders Eskilsson	Sekreterare	2021
Martin Johnsson	Ledamot	2022
Ali Shams	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emile Löfblom	Suppleant	2021
Isabelle Ohlsson	Suppleant	2021
Ann-Kristine Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Certe Revision AB	Auktoriserad revisor	2021
Martin Mossberg	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Certe Revision AB	Auktoriserad revisor	2021
Ann-Louise Nilsson	Förtroendevald revisor	2021
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Lundin	sammankallande	2021 lämnat föreningen dec 2020
Michael Lundin		2021

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

CD
JP EA
UJE MO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort en extra amortering av föreningens lån motsvarande 500 000 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-07-01 då den sänkts med 5 %.

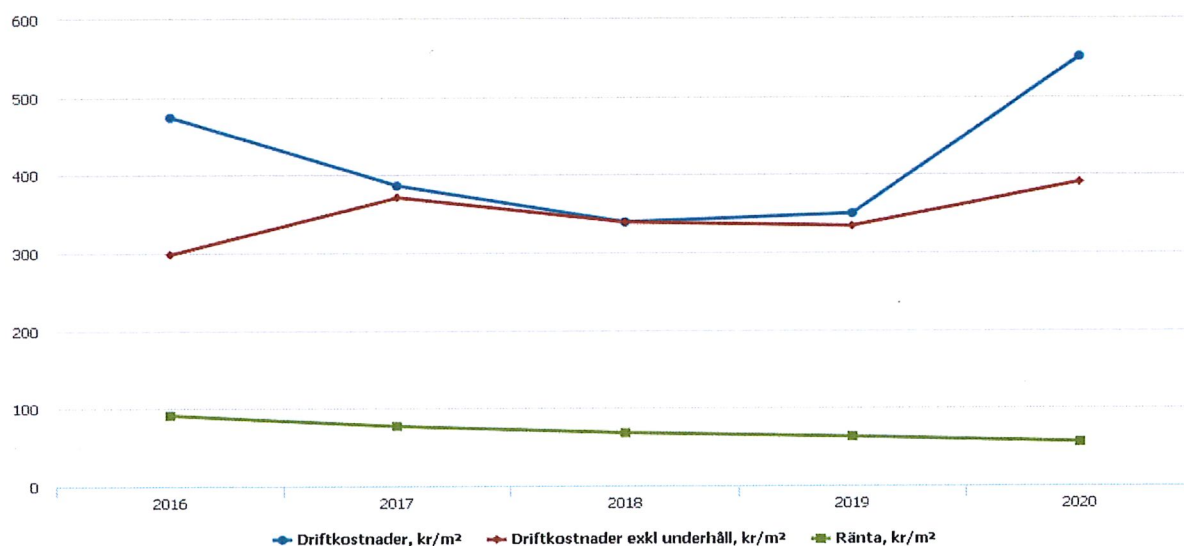
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

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

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 378	2 395	2 456	2 456	2 456
Resultat efter finansiella poster	-393	298	396	292	-122
Resultat exklusive avskrivningar	314	1 005	1 103	998	585
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	14	655	753	648	235
Balansomslutning	86 728	87 631	88 152	89 888	89 680
Soliditet %	76	76	75	73	73
Likviditet %	30*	432	599	587	393
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	738	756	775	775	775
Driftkostnader, kr/m ²	551	350	339	386	474
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	390	334	339	371	298
Ränta, kr/m ²	56	63	68	77	91
Underhållsfond, kr/m ²	711	776	682	572	476
Lån, kr/m ²	6 323	6 481	6 797	7 431	7 431



*) Exklusive kortfristiga lån, se not 13, är årets likviditet 403%.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "JP CB" and "13 MO".

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 000 000	2 455 301	1 839 308	298 205
Disposition enl. årsstämmobeslut			298 205	-298 205
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-507 247	507 247	
Årets resultat				-392 915
Vid årets slut	62 000 000	2 248 054	2 344 760	-392 915

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 137 513
Årets resultat	-392 915
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	507 247
Summa	1 951 845

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 951 845
--	------------------

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

Handwritten signature and initials: JT ES, LEMO

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 378 307	2 395 124
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 153	64 539
Summa rörelseintäkter		2 445 460	2 459 663
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 741 750	-1 107 975
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 323	-152 587
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-706 511	-706 511
Summa rörelsekostnader		-2 666 584	-1 967 073
Rörelseresultat		-221 124	492 590
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 549	3 633
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 340	-198 978
Summa finansiella poster		-171 791	-194 385
Resultat efter finansiella poster		-392 915	298 205
Årets resultat		-392 915	298 205

JP
28
UB MO

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	84 588 471	85 294 982
Summa materiella anläggningstillgångar		84 588 471	85 294 982
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		84 598 471	85 304 982
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 326
Övriga fordringar	Not 10	56 843	69 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	56 254	133 408
Summa kortfristiga fordringar		113 097	205 725
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 016 398	2 120 667
Summa kassa och bank		2 016 398	2 120 667
Summa omsättningstillgångar		2 129 495	2 326 392
Summa tillgångar		86 727 966	87 631 373

JP
EB
LMO

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 000 000	62 000 000
Fond för yttre underhåll		2 248 054	2 455 301
Summa bundet eget kapital		64 248 054	64 455 301
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 344 760	1 839 308
Årets resultat		-392 915	298 205
Summa fritt eget kapital		1 951 845	2 137 513
Summa eget kapital		66 199 899	66 592 814
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 500 000	20 500 000
Summa långfristiga skulder		13 500 000	20 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 500 000	0
Leverantörsskulder		56 307	167 070
Skatteskulder		81 374	78 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	390 386	292 783
Summa kortfristiga skulder		7 028 067	538 559
Summa eget kapital och skulder		86 727 966	87 631 373

Handwritten signature and initials in blue ink.

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.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 334 267	2 390 588
Bränsleavgifter, bostäder	44 040	4 536
Summa nettoomsättning	2 378 307	2 395 124

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	57 585	57 420
Övriga ersättningar	8 728	6 279
Fakturerade kostnader	0	540
Övriga rörelseintäkter	840	300
Summa övriga rörelseintäkter	67 153	64 539

JP EA
LQEMO

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-507 247	-52 625
Reparationer	-93 769	-53 834
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 441	-39 933
Samfällighetsavgifter	-137 206	-149 490
Försäkringspremier	-70 071	-36 791
Kabel- och digital-TV	-30 237	-29 767
Återbäring från Riksbyggen	0	700
Obligatoriska besiktningar	-1 281	-1 244
Drift och förbrukning, övrigt	-14 308	-14 308
Förbrukningsinventarier	-7 147	-1 545
Vatten	-126 807	-120 283
Fastighetsel	-35 391	-52 220
Uppvärmning	-386 232	-404 174
Sophantering och återvinning	-45 429	-37 815
Förvaltningsarvode drift, avser skötsel trädgård, städ och fastighet	-245 184	-114 645
Summa driftskostnader	-1 741 750	-1 107 975

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration (ekonomisk och teknisk förvaltning)	-78 170	-52 282
IT-kostnader	-58 560	-58 560
Arvode, yrkesrevisorer	-16 950	-14 925
Övriga förvaltningskostnader	-12 256	-9 800
Kreditupplysningar	-675	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 728	-6 279
Telefon och porto	-5 316	-5 128
Medlems- och föreningsavgifter	-1 450	-1 450
Bankkostnader	-2 030	-2 300
Övriga externa kostnader	-34 189	-1 188
Summa övriga externa kostnader	-218 323	-152 587

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-697 363	-697 363
Avskrivning Anslutningsavgifter	-9 148	-9 148
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-706 511	-706 511

Handwritten signature and initials in blue ink, including "JPD", "ez", and "L2M7".

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	960

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
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	-6 441 107	-5 743 744
Anslutningsavgifter	-199 566	-199 566
Tillkommande utgifter	-82 332	-73 184
	-6 723 005	-6 016 494

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-697 363	-697 363
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-9 148	-9 148
	-706 511	-706 511

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	71 140 470	71 837 833
Mark	13 448 000	13 448 000
Tillkommande utgifter	0	9 148

Taxeringsvärden

Bostäder	70 000 000	70 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader	44 000 000	44 000 000
varav mark	26 000 000	26 000 000

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature and the word "Q3M2" with a checkmark.

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	42 532	41 372
Andra kortfristiga fordringar	14 311	28 619
Summa övriga fordringar	56 843	69 991

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 194	9 488
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 459	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 612	7 559
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 570	9 570
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 419	106 791
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 254	133 408

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 521 124	1 516 306
Transaktionskonto	495 273	604 361
Summa kassa och bank	2 016 398	2 120 667

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	20 000 000	20 500 000
Nästa års amortering/låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 500 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	13 500 000	20 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,00%	2020-05-13	5 000 000,00	-4 500 000,00	500 000,00	0,00
NORDEA	1,00%	2021-06-16	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
NORDEA	0,83%	2022-05-18	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
NORDEA	0,78%	2023-04-19	0,00	4 500 000,00	0,00	4 500 000,00
Summa			20 500 000,00	0,00	500 000,00	20 000 000,00

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

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

2. 11
11 EB
123 MD

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	14 787	12 760
Upplupna elkostnader	3 443	4 500
Upplupna vattenavgifter	30 933	28 074
Upplupna värmekostnader	50 370	52 586
Upplupna revisionsarvoden	16 500	15 800
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	77 122	2 538
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	197 231	176 525
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	390 386	292 783

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	30 322 000	30 322 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

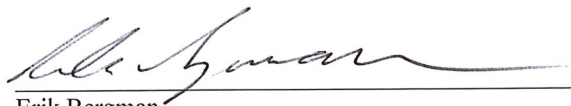
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. L

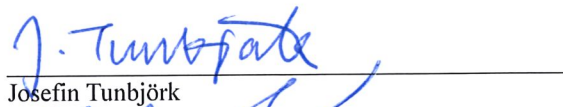
Handwritten signature and initials in blue ink.

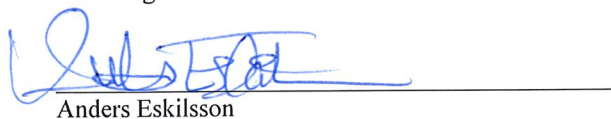
Styrelsens underskrifter

Nacka 2021.04.19

Ort och datum


Erik Bergman


Josefin Tunbjörk


Anders Eskilsson


Martin Johnsson


Ali Shams

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-27

Certe Revision AB


Mikael Siverwall


Martin Mossberg
Förtroendevald revisor



CERTE REVISION

1 (3)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Sturegården
Org.nr 716419-6904

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Sturegården för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 misstag.

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 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 RB BRF Sturegården för räkenskapsåret 2020 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2021



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 2020 i Riksbyggens bostadsrättsförening Sturegården, org nr 716419-6904. Jag har översiktligt granskat föreningens ekonomi och styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2020. Arbetet har innefattat läsning av mötesprotokoll och översiktlig granskning av balans- och resultaträkningar.

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 2021-04-01



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.

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.

JP
193
MB

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldtynad 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.

JP A
EB
12340

Underhållsplan

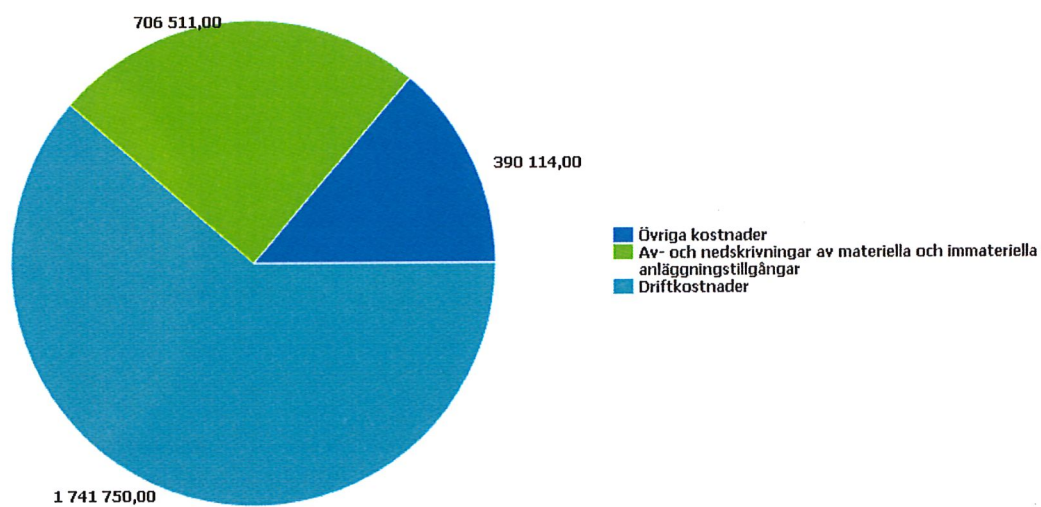
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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.

✓
07 CB
123 M J

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 741 750	1 107 975
Övriga externa kostnader	218 323	152 587
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	706 511	706 511
Finansiella poster	171 791	194 385
Summa kostnader	2 838 375	2 161 458



Handwritten signature and date: 2021-01-20

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



JP EB
L& M