

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB BRF Sturegården
Org nr: 716419-6904



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sturegården får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 och beror i huvudsak på högre samfällighetskostnader och uppvärmningskostnader.

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 403% till 378%.

I resultatet ingår avskrivningar med 697 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 167 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 fullvärdeförsäkrade i Folksam (Rbförsäkring)

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.

JP FL EB
MO

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 och teknisk förvaltning
Jadro och JD tryck	Lokalvård (städ)
Habitek Utemiljö AB	Trädgårdsförvaltning
Schindler Hiss	Hisservice
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV (Nytt avtal jan-2021)
B2 Bredband AB	Bredband (t.o.m. apr 2021)
Ownit Broadband AB	Bredband (fr.o.m. maj 2021)
Storuman Energi AB	El (t.o.m okt 2021)
Boo Energi	El (fr.o.m. nov 2021)
Nacka Energi	El
Stockholm Exergi AB	Värme
Telia Sverige AB	Hisslina (abonnemang) Järsla gårdsväg 35
Nacka Vatten & Avfall AB	Avfallshantering

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 111 tkr och planerat underhåll för 525 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2021 och visade då på ett underhållsbehov på 3 655 tkr för de närmsta 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 365 tkr. 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, Järla gårdsväg 43
Renovering trappa	2016	Järla gårdsväg 35
Åtgärder Fasad	2017	
Ventilationsåtgärder	2017	
Målning plåtdörrar	2019	
Underhåll grusade ytor	2019	
Renovering förråd/skiljeväggar	2020	
Målning (skärmtak och nedre del fasad Herrgårdshusen)	2020	
Målning förråd och soprum	2020	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Målningsarbete Herrgårdsparken	286 150
Målning två förrådstak, midjelister (plåt) på förråd, soprum och UC	96 619
Byte 3* takfläkt	14 000
Spolning stam	6 300
Servicearbeten fönster, balkong- och altandörrar	13 819
Underhåll utemiljö, innergården	108 563

Planerat underhåll	År	Kommentar
Måla / byta ut balkongräcken	2022	
Fasadlagningar och tvätt	2022	
Byte av undercentral	2022	

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	2022
Josefin Tunbjörk	Vice ordförande	2022
Martin Johnsson	Ledamot	2022
Emile Löfblom	Sekreterare	2022
Ali Shams	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Östberg	Suppleant	2022
Åsa Mueller	Suppleant	2022
Ann-Kristine Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Certe Revision AB	Auktoriserad revisor	2022
Martin Mossberg	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Certe Revision AB	Auktoriserad revisor	2022
Lars Ernsäter	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Michael Lundin	sammankallande	2022
Anders Eskilsson		2022

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 500 000 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 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.

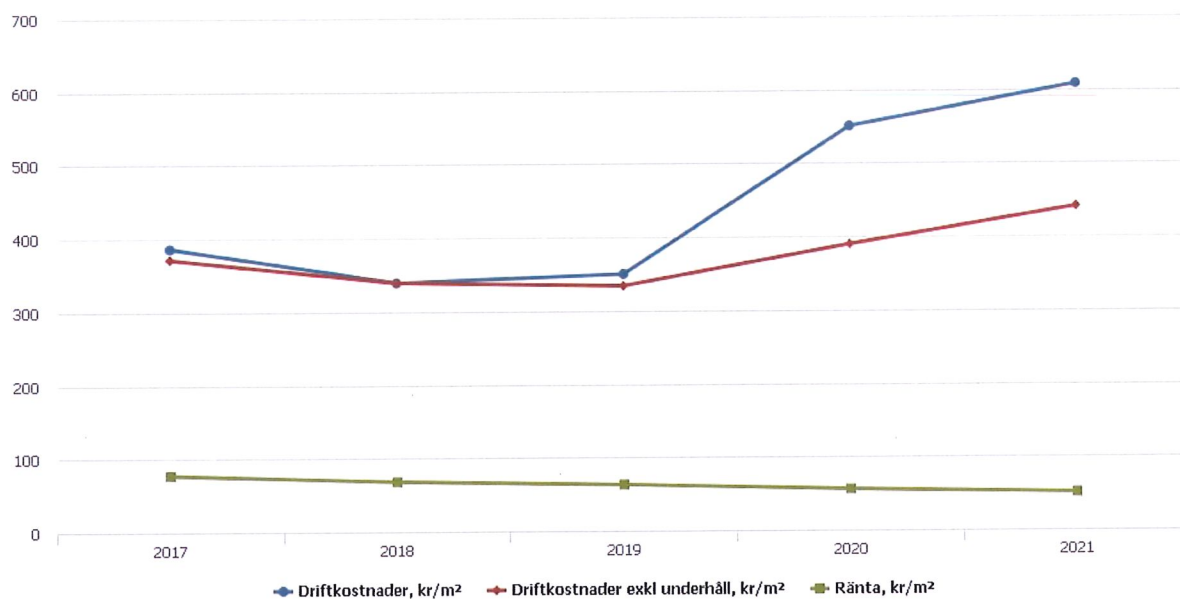
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

MD JT EZ EB

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 374	2 378	2 395	2 456	2 456
Resultat efter finansiella poster	-531	-393	298	396	292
Resultat exklusive avskrivningar	167	314	1 005	1 103	998
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-183	14	655	753	648
Balansomslutning	85 626	86 728	87 631	88 152	89 888
Soliditet %	77	76	76	75	73
Likviditet %	*18	403	432	599	587
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	737	738	756	775	775
Driftkostnader, kr/m ²	608	551	350	339	386
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	441	390	334	339	371
Ränta, kr/m ²	51	56	63	68	77
Underhållsfond, kr/m ²	816	711	776	682	572
Lån, kr/m ²	6 165	6 323	6 481	6 797	7 431



*) Exklusive kortfristiga lån ska omsättas, se not 13, är årets likviditet 378%.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 000 000	2 248 054	2 344 760	-392 915
Disposition enl. årsstämmobeslut			-392 915	392 915
Reservering underhållsfond		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-525 451	525 451	
Årets resultat				-530 543
Vid årets slut	62 000 000	2 072 603	2 127 296	-530 543

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 951 845
Årets resultat	-530 543
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	525 451
Summa	1 596 753

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 596 753
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 373 963	2 378 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 893	67 153
Summa rörelseintäkter		2 436 856	2 445 460
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 921 619	-1 741 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 676	-218 323
Personalkostnader	Not 6	-250	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-697 363	-706 511
Summa rörelsekostnader		-2 809 907	-2 666 584
Rörelseresultat		-373 052	-221 124
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	960	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 836	4 549
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 287	-176 340
Summa finansiella poster		-157 491	-171 791
Resultat efter finansiella poster		-530 543	-392 915
Årets resultat		-530 543	-392 915

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	83 891 109	84 588 471
Summa materiella anläggningstillgångar		83 891 109	84 588 471
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		83 901 109	84 598 471
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	44 910	56 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	267 742	56 254
Summa kortfristiga fordringar		312 652	113 097
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 412 469	2 016 398
Summa kassa och bank		1 412 469	2 016 398
Summa omsättningstillgångar		1 725 121	2 129 495
Summa tillgångar		85 626 229	86 727 966

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 000 000	62 000 000
Fond för yttre underhåll		2 072 603	2 248 054
Summa bundet eget kapital		64 072 603	64 248 054
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 127 296	2 344 760
Årets resultat		-530 543	-392 915
Summa fritt eget kapital		1 596 753	1 951 845
Summa eget kapital		65 669 356	66 199 899
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 500 000	13 500 000
Summa långfristiga skulder		10 500 000	13 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 000 000	6 500 000
Leverantörsskulder		52 477	56 307
Skatteskulder		83 752	81 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	320 644	390 386
Summa kortfristiga skulder		9 456 873	7 028 067
Summa eget kapital och skulder		85 626 229	86 727 966

MO JT EL EB

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. Räkna 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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 329 923	2 334 267
Bränsleavgifter, bostäder	44 040	44 040
Summa nettoomsättning	2 373 963	2 378 307

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	57 420	57 585
Övriga ersättningar	5 233	8 728
Övriga rörelseintäkter	240	840
Summa övriga rörelseintäkter	62 893	67 153

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-525 451	-507 247
Reparationer	-111 341	-93 769
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 311	-41 441
Samfällighetsavgifter	-269 838	-137 206
Försäkringspremier	-86 495	-70 071
Kabel- och digital-TV	-50 451	-30 237
Återbäring från Riksbyggen	1 400	0
Sotning	-1 722	0
Obligatoriska besiktningar	-1 313	-1 281
Drift och förbrukning, övrigt	-14 311	-14 308
Förbrukningsinventarier	-2 571	-7 147
Vatten	-124 525	-126 807
Fastighetsel	-38 550	-35 391
Uppvärmning	-423 859	-386 232
Sophantering och återvinning	-46 448	-45 429
Förvaltningsarvode drift	-183 834	-245 184
Summa driftskostnader	-1 921 619	-1 741 750

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-101 593	-78 170
IT-kostnader	-35 342	-58 560
Arvode, yrkesrevisor	-16 250	-16 950
Övriga förvaltningskostnader	-10 573	-12 256
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 233	-8 728
Telefon och porto	-5 880	-5 316
Medlems- och föreningsavgifter	-1 450	-1 450
Bankkostnader	-2 030	-2 030
Övriga externa kostnader	-12 325	-34 189
Summa övriga externa kostnader	-190 676	-218 323

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Utbildningskostnad	-250	0
Summa personalkostnader	-250	0

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-697 363	-697 363
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-9 148
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-697 363	-706 511

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	960	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	960	0

MJ JT EL ER

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 138 469	-6 441 106
Anslutningsavgifter	-199 566	-199 566
Tillkommande utgifter	-91 480	-82 332
	-7 429 515	-6 723 004
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-697 363	-697 363
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-9 148
	-697 363	-706 511
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 126 878	-7 429 515
Restvärde enligt plan vid årets slut	83 891 109	84 588 471
Varav		
Byggnader	70 443 109	71 140 471
Mark	13 448 000	13 448 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Totalt taxeringsvärde	70 000 000	70 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 000 000</i>	<i>44 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	10 000

20 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.

MJ OT EL EB

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	44 910	42 532
Andra kortfristiga fordringar	0	14 311
Summa övriga fordringar	44 910	56 843

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	88 000	20 194
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 459	12 459
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 854	12 612
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 093	9 570
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 336	1 419
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	267 742	56 254

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel, SBAB	1 024 927	1 521 124
Transaktionskonto, Swedbank	387 542	495 273
Summa kassa och bank	1 412 469	2 016 398

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	19 500 000	20 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 000 000	-6 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 500 000	13 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2021-06-16	6 500 000,00	-6 000 000,00	500 000,00	0,00
NORDEA	0,83%	2022-05-18	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
NORDEA	0,78%	2023-04-19	4 500 000,00	0,00	0,00	4 500 000,00
NORDEA	0,70%	2024-06-19	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
Summa			20 000 000,00	0,00	500 000,00	19 500 000,00

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. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

MJ JP EL CB

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	13 776	14 787
Upplupna elkostnader	3 513	3 443
Upplupna vattenavgifter	30 000	30 933
Upplupna värmekostnader	62 373	50 370
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 228	77 122
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	190 254	197 231
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	320 644	390 386

Not 16 Ställda säkerheter

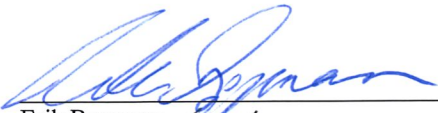
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	30 322 000	30 322 000

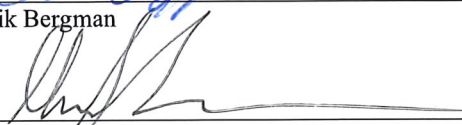
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

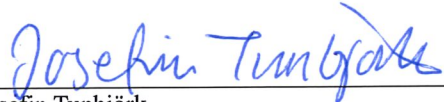
Styrelsens underskrifter

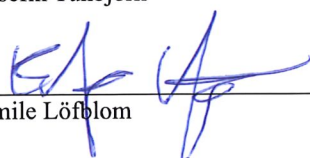
Nacka 2022.02.23
Ort och datum


Erik Bergman


Martin Johnsson


Ali Shams

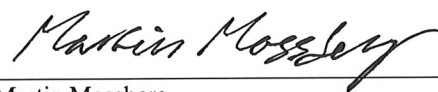

Josefin Tunbjörk


Emile Löfblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-30

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 2021.

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 2021-12-31 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 2021 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 30 mars 2022



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 2021 i Riksbyggens bostadsrättsförening Sturegården, org nr 716419-6904. Jag har översiktligt granskat föreningens ekonomi och styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2021. 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,

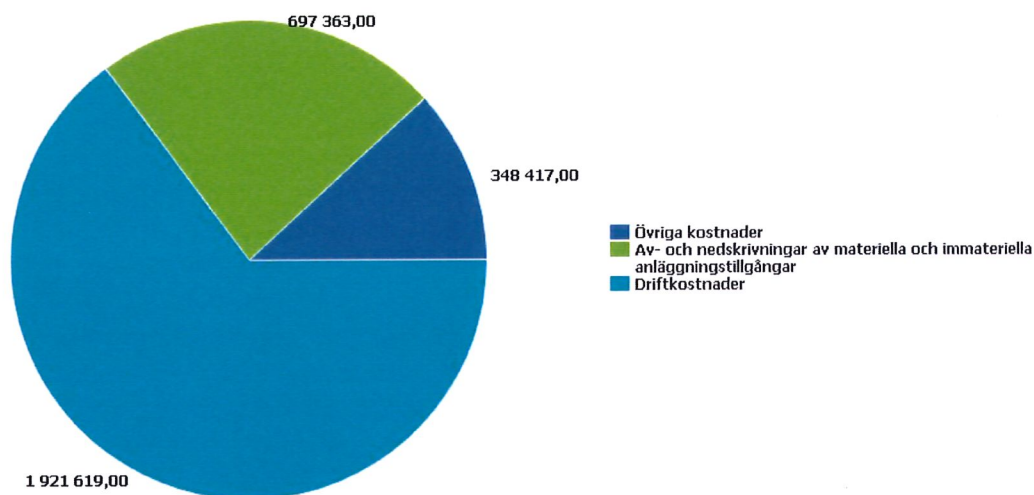
Nacka 2022-03-19



Martin Mossberg
föreningsvald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 921 619	1 741 750
Övriga externa kostnader	190 676	218 323
Personalkostnader	250	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	697 363	706 511
Finansiella poster	157 491	171 791
Summa kostnader	2 967 399	2 838 375



ST EL OB MO

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 lägenhetsstorlek 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

DT EL EB MD

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 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 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.

DT EL ES MJ

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.

DT EL AB MS

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



OT EL ER MD