
Årsredovisning

RB BRF STUREGÅRDEN
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716419-6904

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1,2 & 3

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 145:3 i Nacka kommun med 29 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2000-2001.

Fastighetens adress är

- a) Järla sjövägen 20, 22 och 24
- b) Järla gårdsväg 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 och 55
- c) Herrgårdsparken 2, 4, 6 och 8
- d) Turbinvägen 14, 16 och 18

Lägenhetsfördelning:

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

Total bostadsarea: 3 162 m²

Årets taxeringsvärde 57 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 57 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar inkl bostadsrättstillägget.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka avgifterna med 8% fr o m 2015-01-01. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 842 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 52 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i sept 2014 och visar på ett underhållsbehov på 2 395 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 213 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 213 tkr.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målningsarbeten	2015-2017	
Putsning, lagning fasader	2021	
Byte värmepårlare	2021	
Byte drivenhet hiss	2021	
Målningsarbeten	2022-2023	

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemskap och organisationsanslutning

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.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
AB Rubin Facilitetsservice	Fastighetsservice
Schindler Hiss	Hissar
ComHem AB	Kabeltv
Bredbandsbolaget	Bredband
Storuman Energi AB	El
Nacka Energi	El
AB Fortum Värme	Värme

Samfällighet

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

M

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		Vald t.o.m. årsstämman	
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Martin Öhman	Ordförande	Stämman	2015
Malin Kahlberg	Ledamot, avflyttad aug 2014	Stämman	2015
Kerstin Grundberg	Ledamot	Stämman	2015
Marianne Andersson	Ledamot	Stämman	2015
Ingrid Engen	Ledamot	Stämman	2016
Ann-Kristine Andersson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Ben Kenward		Stämman	2015
Carl-Johan Härstam		Stämman	2016
David Isaksson		Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Elisabeth Alm	Föreningsvald	Stämman	
Certe Revision AB		Stämman	
Revisorssuppleanter			
Martin Mossberg		Stämman	
Valberedning			
Eva Boive (sammankallande)		Stämman	
Ulrika Lindgren		Stämman	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat ligger i nivå med föregående års resultat före avskrivningar.

Föreningen har under året gjort en extra amortering på fastighetslånen med 1 592 288 kr, se vidare kassaflödesanalys.

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som mycket god. Under de senaste åren har ett flertal faktorer bidragit till att föreningen kraftigt har kunnat sänka avgifterna.

De flesta avtal har förhandlats om. Några avtal t ex (trädgård och takskotning) har gått från en fast kostnad till avrop vid behov. Några arbetsuppgifter (t ex häckklippning och skotning av gångar) har föreningen själva tagit över från externa leverantörer.

Föreningen har fattat ett policy-beslut och helt avskaffat arvoden.

Lånevillkoren har förhandlats om och ränteläget har varit gynnsamt.

Å andra sidan blir husen äldre och äldre och behovet av underhåll och reparationer ökar.

Styrelsen har utarbetat en långsiktig budget och beslutat att sänka avgifterna med 8% från 1 januari 2015. Denna bedöms långsiktigt möjliggöra amorteringar på en halv till en miljon per år.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 707 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 882 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vi hade 2014 både en vår- och en höststädnings med ett stort antal deltagare vid båda tillfällena. Då städades gemensamma förråd såsom cykel- och soprum samt vår utemiljö som grusgångar och planteringsytor med ett gott resultat. På vårdagen gjordes även en del målningsarbeten och under höstdagen klippning av häckar och lökplantering som vi hoppas att vi ska ha glädje av framöver. Båda tillfällena avslutades traditionsenligt med korvgrillning. Aktiviteten bidrar både till trivsel och gemenskap och att vi sänker kostnaden för trädgårdsunderhållet.

Under hösten beskar AB idrotts- och trädgårdsanläggningar flera träd och ett par träd togs bort helt p g a skador eller annat skäl. Återstår några planerade åtgärder som ska göras under våren 2015. Övrig trädgårdsskötsel har boende skött själva.

Kräftfisket genomfördes en kväll i augusti

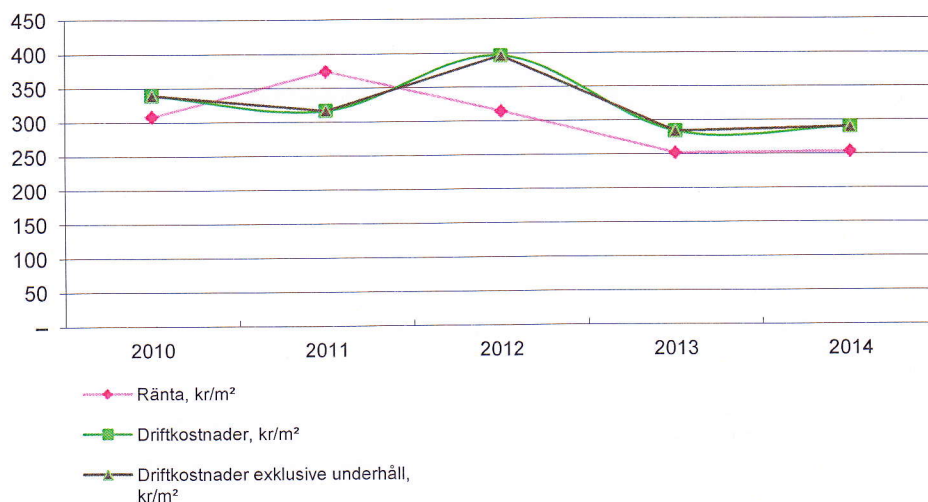
Föreningens bord och stolar som finns tillgänglig för medlemmarna har lånats ut ett flertal gånger under året.

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	2 727	2 768	2 728	2 726	2 726
Årets resultat	176	699	28	43	256
Årets resultat exklusive avskrivningar	882	952	273	282	479
Årets resultat exklusive avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	669	856	177	186	309
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	67	30	30	30	54
Balansomslutning	89 701	91 499	91 330	91 302	91 528
Soliditet	73%	72%	71%	71%	71%
Likviditet	146%	253%	145%	136%	131%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	842	842	842	842	842
Driftkostnader, kr/m ²	290	284	396	316	339
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	290	284	396	316	339
Ränta, kr/m ²	253	252	314	374	308
Underhållsfond, kr/m ²	500	433	403	372	342
Lån, kr/m ²	7 495	8 062	8 125	8 180	8 243

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 063 451
Årets resultat före fondförändring	175 795
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-213 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>2 026 246</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 2 026 246

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

13

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 665 040	2 665 041
Övriga rörelseintäkter	2	61 960	102 838
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 727 000	2 767 879
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 916 011	- 897 293
Fastighetsadministration	4	- 146 524	- 123 697
Personalkostnader	5	–	- 17 295
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 706 602	- 252 596
Summa rörelsekostnader		-1 769 137	-1 290 880
Rörelseresultat		957 863	1 476 999
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	7	920	820
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	17 118	17 096
Räntekostnader och liknande poster	9	- 800 106	- 795 680
Summa finansiella poster		- 782 068	- 777 763
Resultat efter finansiella poster		175 795	699 235
Årets resultat		175 795	699 235

17

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	88 827 900	89 534 502
Summa materiella anläggningstillgångar		88 827 900	89 534 502
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	11	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		88 837 900	89 544 502
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	165 937	214 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	24 899	24 211
Summa kortfristiga fordringar		190 836	238 957
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	450 000	1 200 000
Summa kortfristiga placeringar		450 000	1 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	222 236	515 439
Summa kassa och bank		222 236	515 439
Summa omsättningstillgångar		863 073	1 954 396
SUMMA TILLGÅNGAR		89 700 973	91 498 898

3

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 000 000	62 000 000
Fond för yttre underhåll		1 582 288	1 369 288
Summa bundet eget kapital		<u>63 582 288</u>	<u>63 369 288</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 850 451	1 364 215
Årets resultat		175 795	699 235
Summa fritt eget kapital		<u>2 026 246</u>	<u>2 063 451</u>
Summa eget kapital		<u>65 608 534</u>	<u>65 432 739</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	<u>23 500 000</u>	<u>25 292 288</u>
Summa långfristiga skulder		<u>23 500 000</u>	<u>25 292 288</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del	17	200 000	200 000
Leverantörskulder		68 672	111 074
Skatteskulder		70 383	74 675
Övriga kortfristiga skulder		–	6 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	<u>253 384</u>	<u>381 579</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>592 439</u>	<u>773 871</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>89 700 973</u>	<u>91 498 898</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		<u>30 322 000</u>	<u>30 322 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>30 322 000</u>	<u>30 322 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	175 795	699 235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	706 602	252 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	882 397	951 831
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	48 121	-20 501
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-181 432	-330 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten	749 086	600 569
Investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 792 288	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 792 288	-200 000
Årets kassaflöde	-1 043 202	400 569
Likvida medel vid årets början	1 715 439	1 314 869
Likvida medel vid årets slut	672 236	1 715 439
(se Not 14 och Not 15)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

M

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppet gäller inkomståret 2014

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

M

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2122
Undercentral	Linjär	10	2020
Anslutningsavgifter	Linjär	5	2008

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 665 040	2 665 041
	<u>2 665 040</u>	<u>2 665 041</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	4 540	4 540
Bredband	57 420	57 420
Inkassointäkter	–	500
Övriga rörelseintäkter	–	500
Försäkringsersättningar	–	39 878
	<u>61 960</u>	<u>102 838</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	52 050	24 185
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	35 293	35 090
Nyttjanderätt It & Belysning	14 308	14 308
Samfällighetsavgift	166 075	168 355
Fastighetsförsäkring	29 945	23 745
Kabel- TV	28 072	27 968
Fastighetsskötsel	27 856	27 705
Bevakningskostnader	1 675	–
Återbäring från Riksbyggen	- 400	- 3 700
Städning gemensamma utrymmen	26 176	25 608
Obligatoriska besiktningar	3 218	3 063
Förbrukningsmateriel	708	2 579
Vatten	79 073	54 413
El	42 135	47 315
Uppvärmning	386 159	420 152
Sophantering och återvinning	23 668	26 507
	<u>916 011</u>	<u>897 293</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	48 478	26 206
IT-kostnader	58 320	58 453
Juridiska kostnader	225	1 050
Revisionsarvode, externt	16 125	16 085
Möteskostnader	2 222	–
Övriga förvaltningskostnader	6 330	9 704
Kreditupplysningar	675	2 425
Telefon och porto	4 108	7 801
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	3
Medlems- och föreningsavgifter	1 450	1 450
Köpta tjänster	8 071	–
Bankkostnader	520	520
	<u>146 524</u>	<u>123 697</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Sammanträdesarvoden	–	13 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	- 250
Summa	–	<u>13 250</u>
Sociala kostnader	–	4 045
	–	<u>17 295</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnad	697 454	243 448
Undercentral	9 148	9 148
	<u>706 602</u>	<u>252 596</u>

Not 7 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Utdelning andelar	920	820
	<u>920</u>	<u>820</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från bank	307	1 233
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	368	453
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	16 355	15 213
Övriga ränteintäkter	89	198
	<u>17 118</u>	<u>17 096</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	504 231	568 218
Räntekostnader för swap	295 875	227 462
	<u>800 106</u>	<u>795 680</u>

M

2014-12-31 2013-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	78 278 940	78 278 940
Mark	13 448 000	13 448 000
Anslutningsavgifter	199 566	199 566
Undercentral	91 480	91 480
	<u>92 017 986</u>	<u>92 017 986</u>
Summa anskaffningsvärden	92 017 986	92 017 986
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 256 474	-2 013 026
Anslutningsavgifter	- 199 566	- 199 566
Undercentral	- 27 444	- 18 296
	<u>-2 483 484</u>	<u>-2 230 888</u>
Årets avskrivning byggnader	- 697 454	- 243 448
Årets avskrivning undercentral	- 9 148	- 9 148
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 190 086</u>	<u>-2 483 484</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 827 900	89 534 502
Varav		
Byggnader	75 315 864	76 013 318
Mark	13 448 000	13 448 000
Anslutningsavgifter	64 036	73 184
Taxeringsvärden		
bostäder	57 000 000	57 000 000
Totalt taxeringsvärde	<u>57 000 000</u>	<u>57 000 000</u>
varav byggnader	39 000 000	39 000 000

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

20 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	10 000	10 000
	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	48 957	53 399
Utlåning, Järila Sjö samfällighet, nyttjanderätt It & Belysning	100 159	114 467
Andra kortfristiga fordringar, Riksbyggen	16 821	46 880
	<u>165 937</u>	<u>214 746</u>

m

2014-12-31 2013-12-31

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	149	1 077
Förutbetalda försäkringspremier	7 886	6 286
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 029	7 018
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 570	9 570
Övriga förutbetalda kostnader	265	260
	<u>24 899</u>	<u>24 211</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	450 000	1 200 000			
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	450 000	0,70	2015-01-15		
				<u>450 000</u>	<u>1 200 000</u>

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	307	98 927
Förvaltningskonto i Swedbank	221 929	416 512
	<u>222 236</u>	<u>515 439</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		62 000 000	1 369 288	1 364 215	699 235
Disposition enl årsstämmobeslut				699 235	- 699 235
Avsättning till underhållsfond			213 000	- 213 000	
Årets resultat					175 795
Vid årets slut		62 000 000	1 582 288	1 850 451	175 795

Not 17 Fastighetslån

Inteckningslån	23 700 000	25 492 288
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 200 000	- 200 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>23 500 000</u>	<u>25 292 288</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Löst lån/ Nytt Lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	4,68%	2015-05-22*	5 000 000			5 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	3,46%	2015-05-25**	10 000 000			10 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	1,70%	2017-06-21		8 500 000		8 500 000
NORDEA HYPOTEK AB	1,72%	2014-11-04	10 492 288	-8 500 000	1 792 288	200 000
			25 492 288		1 792 288	23 700 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har under året gjort en extra nedamortering på motsvarande 1 592 288 kr

* Utgörs av ett rörligt lån med villkoren Stibor 90+1,10% och en swap som kostar 3,58% och ger tillbaka en Stibor 90.

** Utgörs av ett rörligt lån med villkoren Stibor 90+1,10% och en swap som kostar 2,36% och ger tillbaka en Stibor 90.

M

2014-12-31

2013-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	83 413	92 421
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	3 782
Upplupna elkostnader	4 683	3 668
Upplupna värmekostnader	43 542	55 795
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	13 103
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	105 746	197 310
	<u>253 384</u>	<u>381 579</u>

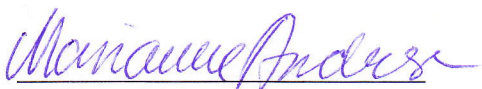
Nacka 2015-02-17



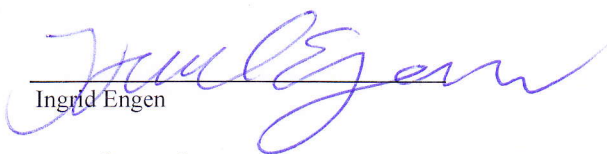
Martin Öhman



Kerstin Grundberg



Marianne Andersson



Ingrid Engen

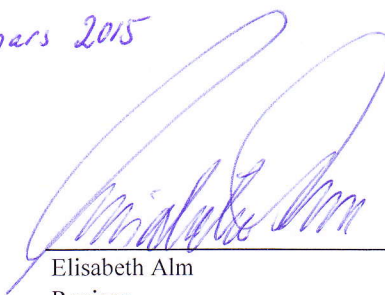


Ben Kenward



Ann-Kristine Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den *2 mars 2015*

Mikael Johansson
Auktoriserad revisor

Elisabeth Alm
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sturegården

Org.nr 716419-6904

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sturegården för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sturegården för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

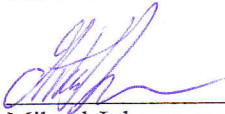
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

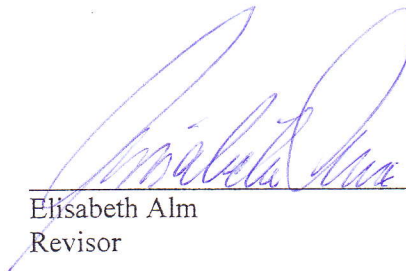
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 mars 2015



Mikael Johansson
Auktoriserad revisor

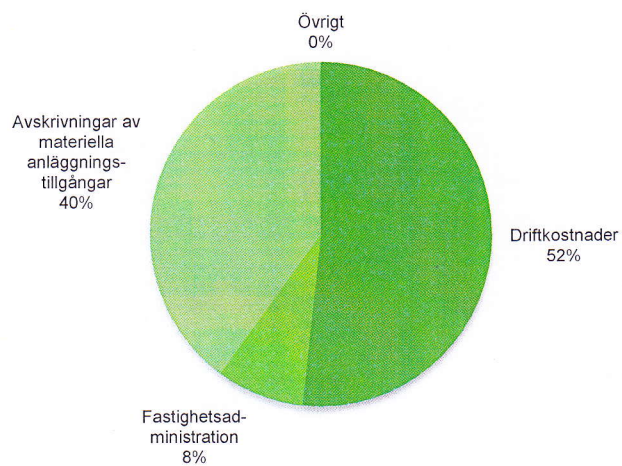


Elisabeth Alm
Revisor

Nyckeltal

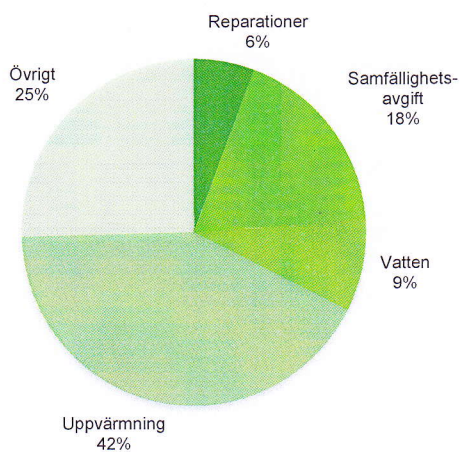
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	916 011	897 293
Fastighetsadministration	146 524	123 697
Personalkostnader	0	17 295
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	706 602	252 596
Summa kostnader	1 769 137	1 290 880



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	52 050	24 185
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	35 293	35 090
Nyttjanderätt It & Belysning	14 308	14 308
Samfällighetsavgift	166 075	168 355
Fastighetsförsäkring	29 945	23 745
Kabel- TV	28 072	27 968
Fastighetskötsel	27 856	27 705
Bevakningskostnader	1 675	0
Återbäring från Riksbyggen	- 400	- 3 700
Städning gemensamma utrymmen	26 176	25 608
Obligatoriska besiktningar	3 218	3 063
Förbrukningsmateriel	708	2 579
Vatten	79 073	54 413
El	42 135	47 315
Uppvärmning	386 159	420 152
Sophantering och återvinning	23 668	26 507
Summa driftkostnader	916 011	897 293



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	3162	3162
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	16	8
Fastighetsavgift och fastighetskatt	11	11
Nyttjanderätt It & Belysning	5	5
Samfällighetsavgift	53	53
Fastighetsförsäkring	9	8
Kabel- TV	9	9
Fastighetsskötsel	9	9
Bevakningskostnader	1	0
Återbäring från Riksbyggen	0	-1
Städning gemensamma utrymmen	8	8
Obligatoriska besiktningar	1	1
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	25	17
El	13	15
Uppvärmning	122	133
Sophantering och återvinning	7	8
Summa driftkostnader	290	284

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett . bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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

RB BRF STUREGÅRDEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Sturegården i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet