allabrf.se

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Stureborg 2
Org nr: 716458-5775



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stureborg 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalat.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-05.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a lägre finansiella kostnader. Planerat asfaltsarbete utfördes ej.

Driftkostnaderna i föreningen ligger på samma nivå som föregående år, dock har kostnaderna för snö och halkbekämpning ökat pga den snörika vintern och fastighetsavgiften ökat pga nytt högre taxeringsvärde. Andra driftskostnader har minskat något.
Räntekostnaderna har minskat avsevärt pga av omsatta lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.
Avgifterna höjdes 1 april 2019 med 2,5 %.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 214% till 399%.

I resultatet ingår avskrivningar med 594 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 379 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Andersberg 37:8. På fastigheterna finns 30 byggnader med 89 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Bidevindsgatan 2-66 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår styrelseförsäkring.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning							
Typ	Antal lgh	Yta	Yta / typ	Yta P / R	% / typ	% P / R	Antal
P-3RoK	23	79,5	1 828,5		24,93%		
P-4RoK	6	93,6	561,6	2 390,1	7,66%	32,58%	29
R-2RoK	8	65	520,0		7,09%		
R-3RoK	26	77,4	2 012,4		27,43%		
R-4RoK	26	92,8	2 412,8	4 945,2	32,89%	67,42%	60
	89		7 335,3	7 335,3	100,00%	100,00%	89

Total bostadsarea 7335 kvm

Årets taxeringsvärde	70 008 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 374 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 423 126 och planerat underhåll för 19 142. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.
Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder, byte av golvbrunnar	9 000 kr
Installationer, fläktmotor samt underhåll kulvert	10 142 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Claes-Håkan Jansson	Ordförande	2019
Göran Karlsson	Ledamot	2020
Frank Erixon	Ledamot	2019
Owe Bäcker	Ledamot	2020
Peter Andersson	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dan Gillblad	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Larsson	Förtroendevald revisor	2019
Annika Käll	Revisorssuppleant	2019

Valberedning: Monika Weiss och Ann Britt Holmgren Larsson båda med mandat t.o.m ordinarie stämma 2019.

Föreningens firma tecknas av samtliga i styrelsen eller av Claes-Håkan Jansson och Owe Bäcker.

allabrf.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

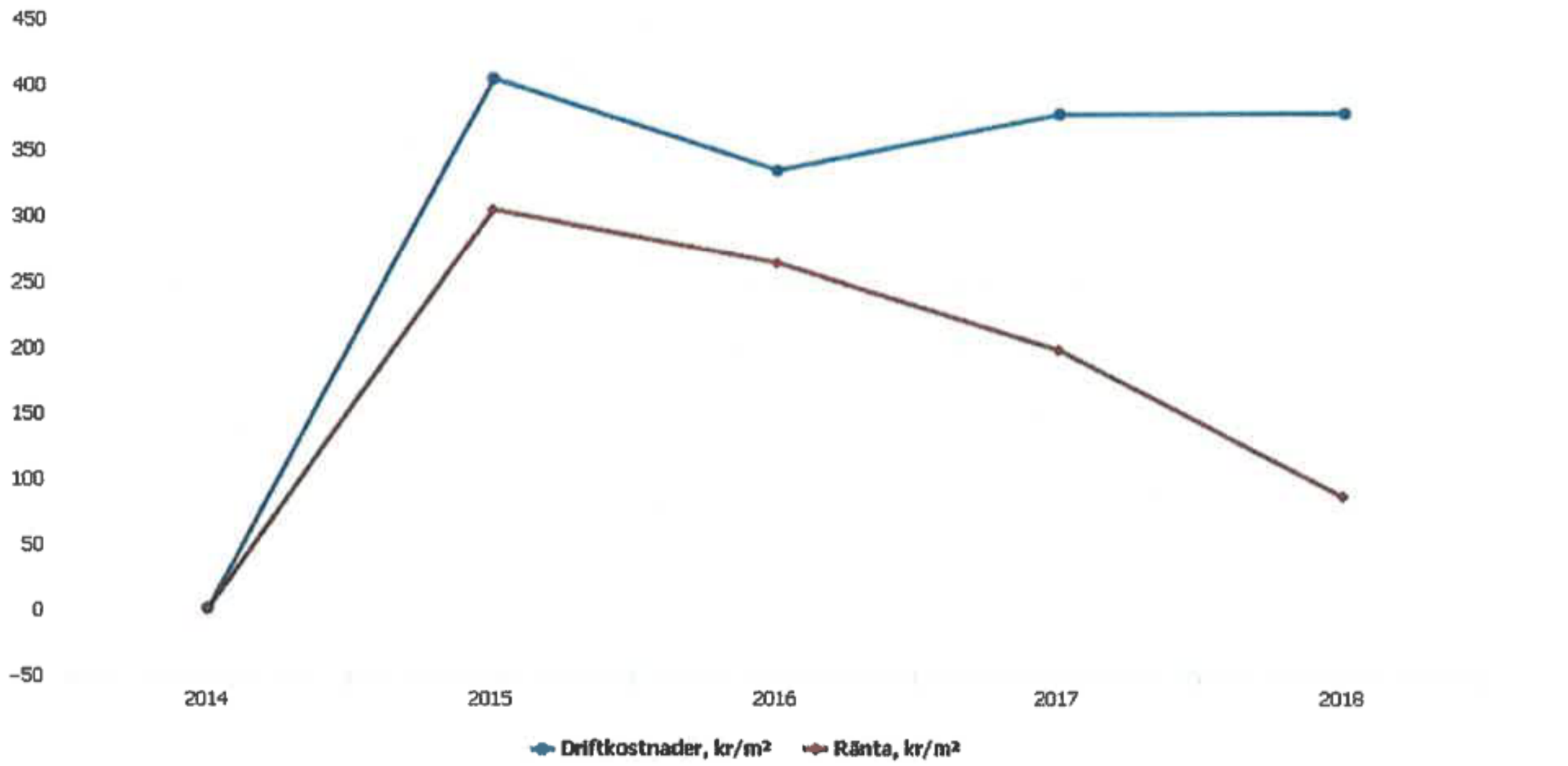
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2019-04-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 829 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 080	5 961	5 961	5 786	0
Resultat efter finansiella poster	1 785	938	729	-210	0
Soliditet %	16	13	12	11	0
Likviditet %	399	214	165	99	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	829	809	809	785	0
Driftkostnader, kr/m²	378	377	334	404	0
Ränta, kr/m²	85	197	263	304	0
Lån, kr/m²	7 486	7 595	7 641	7 682	0
Skuldkvot %	9,11	9,34	9,39	9,74	0,00



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 194 500	0	0	2 303 187	1 207 471	937 585
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					937 585	-937 585
Reservering underhållsfond				1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-19 142	19 142	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 784 702
Vid årets slut	**4 194 500**	**0**	**0**	**3 784 045**	**664 198**	**1 784 702**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 145 056
Årets resultat	1 784 702
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	19 142
Summa	**2 448 900**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	**2 448 900**

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 079 644	5 960 969
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-5 984	6 075
Summa rörelseintäkter		**6 073 660**	**5 967 043**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 776 736	-2 764 674
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 141	-138 901
Personalkostnader	Not 6	-121 616	-89 324
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-593 877	-593 877
Summa rörelsekostnader		**-3 672 370**	**-3 586 776**
Rörelseresultat		**2 401 289**	**2 380 268**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 165	5 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-621 752	-1 447 761
Summa finansiella poster		**-616 588**	**-1 442 683**
Resultat efter finansiella poster		**1 784 702**	**937 585**
Årets resultat		**1 784 702**	**937 585**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	61 051 426	61 588 618
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	215 407	272 093
Summa materiella anläggningstillgångar		**61 266 833**	**61 860 710**
Summa anläggningstillgångar		**61 266 833**	**61 860 710**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4	15 865
Övriga fordringar	Not 13	40 756	50 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	56 268	131 283
Summa kortfristiga fordringar		**97 028**	**197 152**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 335 948	3 737 289
Summa kassa och bank		**5 335 948**	**3 737 289**
Summa omsättningstillgångar		**5 432 976**	**3 934 441**
Summa tillgångar		**66 699 809**	**65 795 151**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 194 500	4 194 500
Fond för yttre underhåll		3 784 045	2 303 187
Summa bundet eget kapital		**7 978 545**	**6 497 687**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		664 198	1 207 471
Årets resultat		1 784 702	937 585
Summa fritt eget kapital		**2 448 900**	**2 145 056**
Summa eget kapital		**10 427 445**	**8 642 743**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	54 910 330	55 310 330
Summa långfristiga skulder		**54 910 330**	**55 310 330**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	400 000	400 000
Leverantörskulder	Not 17	162 400	719 670
Skatteskulder	Not 18	136 298	0
Övriga skulder	Not 19	300	39 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	663 036	683 278
Summa kortfristiga skulder		**1 362 034**	**1 842 078**
Summa eget kapital och skulder		**66 699 809**	**65 795 151**

allabrf.se

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 784 702	937 585
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	593 877	593 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 378 579**	**1 531 462**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	100 124	-30 217
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-480 045	237 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 998 659**	**1 739 130**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-400 000	-334 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-400 000**	**-334 000**
Årets kassaflöde	**1 598 659**	**1 405 130**
Likvidamedel vid årets början	**3 737 289**	**2 332 161**
Likvidamedel vid årets slut	**5 335 948**	**3 737 289**
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	**0**	**0**

allabrf.se

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
Byggnader	Linjär	250
Standardförbättringar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

allabrf.se

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 052 284	5 933 687
Elavgifter	27 360	27 282
Summa nettoomsättning	**6 079 644**	**5 960 969**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	4 281	6 048
Fakturerade kostnader	180	0
Övriga rörelseintäkter	-10 445	27
Summa övriga rörelseintäkter	**-5 984**	**6 075**

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-19 142	0
Reparationer	-423 126	-449 924
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-525 060	-385 561
Försäkringspremier	-75 336	-73 575
Kabel- och digital-TV	-92 018	-122 304
Sotning	0	-57 109
Obligatoriska besiktningar	0	-10 712
Snö- och halkbekämpning	-197 280	-76 725
Förbrukningsinventarier	-1 461	0
Vatten	-175 292	-219 078
Fastighetsel	-83 770	-83 772
Uppvärmning	-958 858	-1 028 350
Sophantering och återvinning	-223 792	-213 814
Förvaltningsarvode drift	-1 600	-43 750
Summa driftkostnader	**-2 776 736**	**-2 764 674**

allabrf.se

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-101 005	-101 079
Övriga förvaltningskostnader	-13 352	-11 271
Kreditupplysningar	-225	-300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 414	-6 496
Kontorsmateriel	0	-5 892
Konsultarvoden	-52 328	0
Bankkostnader	-4 816	-3 775
Övriga externa kostnader	0	-10 088
Summa övriga externa kostnader	**-180 141**	**-138 901**

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Sammanträdesarvoden	-30 500	-32 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-56 800	-49 240
Övriga kostnadsersättningar	-5 920	0
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-28 396	-7 484
Summa personalkostnader	**-121 616**	**-89 324**

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-260 256	-260 256
Avskrivningar tillkommande utgifter	-276 936	-276 936
Avskrivning Maskiner och inventarier	-56 686	-56 686
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-593 877**	**-593 877**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 139	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	5 078
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**5 165**	**5 078**

allabrf.se

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-621 695	-1 447 704
Övriga räntekostnader	-58	-56
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-621 752**	**-1 447 761**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	61 008 281	61 008 281
Mark	4 100 000	4 100 000
Tillkommande utgifter	2 769 357	2 769 357
	67 877 638	**67 877 638**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**67 877 638**	**67 877 638**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 774 461	-4 253 950
Tillkommande utgifter	-2 051 750	-1 497 879
	- 6 826 211	**- 5 751 829**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-260 256	-260 280
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-276 936	-276 936
	- 537 191	**- 537 216**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 7 363 403**	**- 6 289 045**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**61 051 425**	**61 588 593**
Varav		
Byggnader	56 233 819	56 494 051
Mark	4 100 000	4 100 000
Tillkommande utgifter	717 606	994 542
Taxeringsvärden		
Småhus	70 008 000	51 374 000
Totalt taxeringsvärde	**70 008 000**	**51 374 000**
varav byggnader	*44 172 000*	*31 274 000*
varav mark	*25 836 000*	*20 100 000*

allabrf.se

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	566 855
Inventarier och verktyg	566 855	0
	566 855	**566 855**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**566 855**	**566 855**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	-238 077
Inventarier och verktyg	-294 762	0
	- 294 762	**- 238 077**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-56 685
Inventarier och verktyg	-56 686	0
	- 56 686	**- 56 685**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-294 763
Inventarier och verktyg	-351 448	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 351 448**	**- 294 762**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**215 407**	**272 093**
Varav		
Maskiner och inventarier	0	272 093
Inventarier och verktyg	215 407	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4	15 865
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**4**	**15 865**

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	0	3 457
Skattekonto	40 756	46 547
Summa övriga fordringar	**40 756**	**50 004**

allabrf.se

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	75 336
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 270	25 195
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 998	30 752
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**56 268**	**131 283**

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	1 451 557	1 408 025
Transaktionskonto	3 884 391	2 329 264
Summa kassa och bank	**5 335 948**	**3 737 289**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	55 310 330	55 710 330
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	**54 910 330**	**55 310 330**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,67%	2020-04-30	7 553 680,00	0,00	0,00	7 553 680,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2020-06-30	18 233 650,00	0,00	100 000,00	18 133 650,00
DANSKE BANK	1,14%	2021-08-31	29 923 000,00	0,00	300 000,00	29 623 000,00
Summa			**55 710 330,00**	**0,00**	**400 000,00**	**55 310 330,00**

*Senast kända räntesatser

Not 17 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	162 400	719 670
Summa leverantörskulder	**162 400**	**719 670**

Not 18 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	136 298	0
Summa skatteskulder	**136 298**	**0**

allabrf.se

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	39 131
Avräkning hyror och avgifter	300	0
Summa övriga skulder	**300**	**39 131**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 430	0
Upplupna räntekostnader	33 671	32 705
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	29 400
Upplupna elkostnader	11 474	10 214
Upplupna vattenavgifter	26 460	0
Upplupna värmekostnader	120 684	122 883
Upplupna kostnader för renhållning	44 461	4 602
Upplupna arvoden vicevärd/uppdragstagare/internrevisor	56 800	0
Upplupna ersättningar för sammanträden m.m	30 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 280	5 459
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	286 277	478 015
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**663 036**	**683 278**

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	82 529 000	82 529 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

allabrf.se

Styrelsens underskrifter

Gävle 2019-04-25

Ort och datum

Claes-Håkan Jansson

Göran Karlsson

Frank Erixon

Owe Bäcker

Peter Andersson

Gävle 2019-05-16

Annika Larsson

Förtroendevald revisor

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stureborg II

Org.nr. 716458-5775

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stureborg II för tiden 2018-01-01–2018-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.
Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018.

Gävle den 16 maj 2019

Annika Larsson

Annika Larsson

allabrf.se

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

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

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

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

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

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

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

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

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Stureborg 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Stureborg 2 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