
Årsredovisning

BRF STURE
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 782600-2508

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



Att bo i bostadsrätt

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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen 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, fastighetservice 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF STURE får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Anund 4 i Borlänge kommun. Byggnaden är uppförd 1949. Fastighetens adress är Torngatan 5 och Sturegatan 20 i Borlänge.

Lägenhetsfördelning:

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok
3	6	9	3

Total tomtarea:	760 m ²
Total bostadsarea:	1 104 m ²
Total lokalarea:	106 m ²

Årets taxeringsvärde	6 363 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	6 363 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
J E Fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel och trappstädning
Securitas	Bevakning
ComHem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-06-15 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Mikael Moltzen	Ordförande	Stämman	2016
Annika Gärdeman	Sekreterare	Stämman	2016
Anneli Fors	Ledamot	Stämman	2016
Mats Karlsson	Ledamot	Stämman	2017
Åke Palm	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Johan Ejeros		Stämman	2016
Zara-Marie Lif		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
---------	----------------------	---------

Valberedning

Åke Palm (sammankallande)	Stämman
---------------------------	---------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-04-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % från och med 20160401.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 590 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 8 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen har tidigare utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Stambyte	2004
Balkongrenovering	2013-2014

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare högre intäkter och lägre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att föreningen inte hade några kostnader för underhåll i år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 475% till 498%.



I resultatet ingår avskrivningar med 68 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 212 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	651	643	620	620	620
Årets resultat	144	59	- 445	77	124
Balansomslutning	3 694	3 568	3 831	3 772	3 728
Soliditet	16%	13%	11%	22%	21%
Likviditet	498%	475%	211%	506%	450%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	590	583	562	562	562
Lån, kr/m ²	2 448	2 489	2 531	2 316	2 346

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 lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	180 130
Årets resultat före fondförändring	143 786
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	173 916

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 173 916

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter		650 981	643 231
Övriga rörelseintäkter		67	419
Summa rörelseintäkter, m.m.		651 048	643 650
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	1	- 294 511	- 354 042
Övriga externa kostnader	2	- 59 601	- 54 665
Personalkostnader	3	- 10 512	- 10 514
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	- 68 378	- 68 378
Summa rörelsekostnader		- 433 003	- 487 598
Rörelseresultat		218 045	156 052
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 080	5 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	- 76 339	- 101 918
Summa finansiella poster		- 74 259	- 96 575
Resultat efter finansiella poster		143 786	59 477
Årets resultat		143 786	59 477



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	2 819 144	2 887 522
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 819 144	2 887 522
Summa anläggningstillgångar		2 819 144	2 887 522
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 878	3 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	29 609	30 823
Summa kortfristiga fordringar		35 487	34 771
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	10	650 000	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		189 659	146 063
Summa kassa och bank		189 659	146 063
Summa omsättningstillgångar		875 146	680 833
SUMMA TILLGÅNGAR		3 694 290	3 568 355



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 390	46 390
Fond för yttre underhåll		386 623	236 623
Summa bundet eget kapital		<u>433 013</u>	<u>283 013</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		30 130	120 653
Årets resultat		143 786	59 477
Summa fritt eget kapital		<u>173 916</u>	<u>180 130</u>
Summa eget kapital		606 929	463 143
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 911 577	2 962 025
Summa långfristiga skulder		<u>2 911 577</u>	<u>2 962 025</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	50 445	50 445
Leverantörskulder		38 059	23 435
Övriga skulder	13	4 913	4 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	82 367	64 394
Summa kortfristiga skulder		<u>175 784</u>	<u>143 188</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 694 290	3 568 355
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		3 256 800	3 256 800
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Standardförbättringar	Linjär	50	2054

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Driftkostnader

Reparationer	8 497	9 315
Underhåll	–	83 576
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19 089	13 261
Försäkringspremier	15 412	11 641
Kabel- och digital-TV	26 076	25 768
Fastighetsskötsel	48 700	45 475
Bevakningskostnader	4 714	2 175
Förbrukningsmateriel	1 179	–
Vatten	37 006	34 195
El	11 755	9 460
Uppvärmning	106 134	106 081
Sophantering och återvinning	15 949	13 094
	<u>294 511</u>	<u>354 042</u>

Not 2 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	2 313	1 893
Förvaltningsarvode	41 992	41 312
Arvode, yrkesrevisorer	6 182	6 319
Övriga förvaltningskostnader	3 129	3 241
Kreditupplysningar	1 531	–
Kontorsmateriel	3 838	–
Telefon och porto	616	–
Konsultarvoden	–	1 900
	<u>59 601</u>	<u>54 665</u>

Not 3 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	<u>8 000</u>	<u>8 000</u>
Summa	8 000	8 000
Sociala kostnader	<u>2 512</u>	<u>2 514</u>
	<u>10 512</u>	<u>10 514</u>

Not 4 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	<u>68 378</u>	<u>68 378</u>
	68 378	68 378



2015-12-31 2014-12-31

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	218
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 049	4 917
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	63
Övriga ränteintäkter	31	145
	<u>2 080</u>	<u>5 343</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	76 219	101 918
Övriga räntekostnader	120	–
	<u>76 339</u>	<u>101 918</u>

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	355 600	355 600
Mark	152 400	152 400
Standardförbättringar	3 192 416	3 192 416
Summa anskaffningsvärden	<u>3 700 416</u>	<u>3 700 416</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	- 355 600	- 355 600
Standardförbättringar	- 457 294	- 388 916
	<u>- 812 894</u>	<u>- 744 516</u>

Årets avskrivning standardförbättringar

	<u>- 68 378</u>	<u>- 68 378</u>
--	-----------------	-----------------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>- 881 272</u>	<u>- 812 894</u>
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>2 819 144</u>	<u>2 887 522</u>
--------------------------------------	------------------	------------------

Varav

Byggnader	0	0
Mark	152 400	152 400
Standardförbättringar	2 666 744	2 735 122

Taxeringsvärden

bostäder	<u>6 363 000</u>	<u>6 363 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>6 363 000</u>	<u>6 363 000</u>
varav byggnader	4 983 000	4 983 000

2015-12-31 2014-12-31

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	97 095	97 095
Summa anskaffningsvärden	<u>97 095</u>	<u>97 095</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 97 095	- 97 095
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 97 095</u>	<u>- 97 095</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	202
Förutbetalda försäkringspremier	12 265	11 324
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 676	10 498
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 668	6 519
Övriga periodiserade kostnader	–	2 280
	<u>29 609</u>	<u>30 823</u>

Not 10 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	650 000	500 000
	Typ	Saldo
	30 dagar	250 000
	30 dagar	400 000
		Ränta
		0,20
		0,20
		Slutdatum
		2016-04-14
		2016-01-01
		<u>650 000</u>
		<u>500 000</u>

Not 11 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	46 390	236 623	120 653	59 477
Disposition enl. årsstämmobeslut			59 477	- 59 477
Reservering underhållsfond		150 000	- 150 000	
Årets resultat				143 786
Vid årets slut	<u>46 390</u>	<u>386 623</u>	<u>30 130</u>	<u>143 786</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 143 786 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -6 214 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

2015-12-31 2014-12-31

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	2 962 022	3 012 470
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 50 445	- 50 445
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	2 911 577	2 962 025

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB (PUBL 1,60%		2017-12-30	1 376 628		21 624	1 355 004
STADSHYPOTEK AB (PUBL 3,28%		2017-12-01	1 354 592		13 824	1 340 768
STADSHYPOTEK AB (PUBL 3,68%		2018-07-30	281 250		15 000	266 250
			3 012 470		50 448	2 962 022

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 445 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 201 780 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 2 709 797 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	4 913	4 914
	4 913	4 914

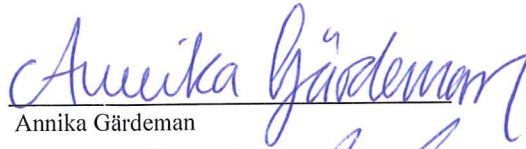
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	4 360	4 442
Upplupna elkostnader	998	-
Upplupna vattenavgifter	2 923	-
Upplupna värmekostnader	13 590	14 667
Upplupna kostnader för renhållning	1 229	-
Upplupna revisionsarvoden	6 300	6 156
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	52 967	39 129
	82 367	64 394

Borlänge 2016



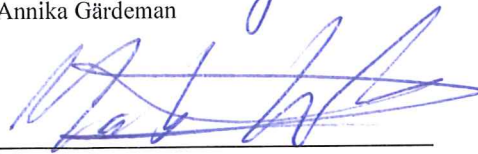
Mikael Moltzen



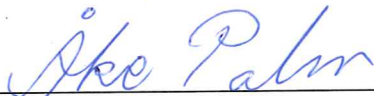
Annika Gärdeman



Anneli Fors



Mats Karlsson



Åke Palm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-10



KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sture, org. nr 782600-2508

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sture för år 2015.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 BRF Stures finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Sture för år 2015.

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 Bostadsrättslagen.

Revisorns 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 revisionsmed 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 Bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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.

Borlänge den 10 maj 2016

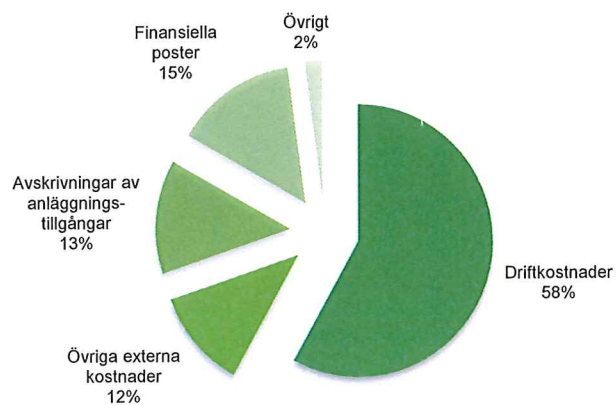
KPMG AB



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

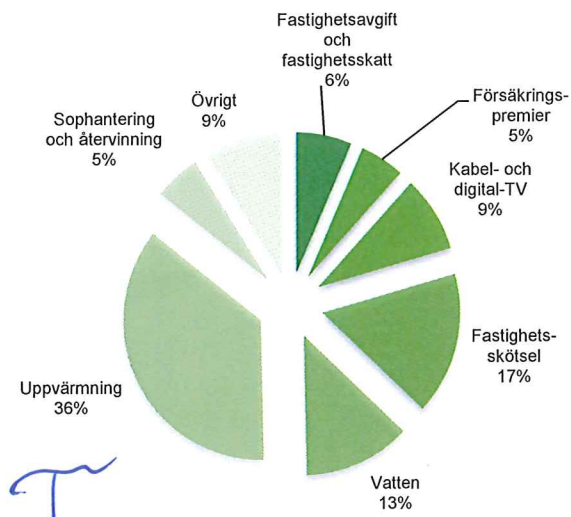
Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	294 511	354 042
Övriga externa kostnader	59 601	54 665
Personalkostnader	10 512	10 514
Avskrivningar av anläggningstillgångar	68 378	68 378
Finansiella poster	74 259	96 575
Summa kostnader	507 262	584 173



Handwritten signature

Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	8 497	9 315
Underhåll	0	83 576
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19 089	13 261
Försäkringspremier	15 412	11 641
Kabel- och digital-TV	26 076	25 768
Fastighetsskötsel	48 700	45 475
Bevakningskostnader	4 714	2 175
Förbrukningsmateriel	1 179	0
Vatten	37 006	34 195
El	11 755	9 460
Uppvärmning	106 134	106 081
Sophantering och återvinning	15 949	13 094
Summa driftkostnader	294 511	354 042



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	1104	1104
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	8	8
Underhåll	0	76
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	17	12
Försäkringspremier	14	11
Kabel- och digital-TV	24	23
Fastighetsskötsel	44	41
Bevakningskostnader	4	2
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	34	31
El	11	9
Uppvärmning	96	96
Sophantering och återvinning	14	12
Summa driftkostnader	267	321



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 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.

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 bostadsrättshavarnas 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 tillgodohavanden. 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.

värdepminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

Värdepminskning 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.

BRF STURE

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF STURE i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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