

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Stureborg 2  
Org nr: 716458-5775





---

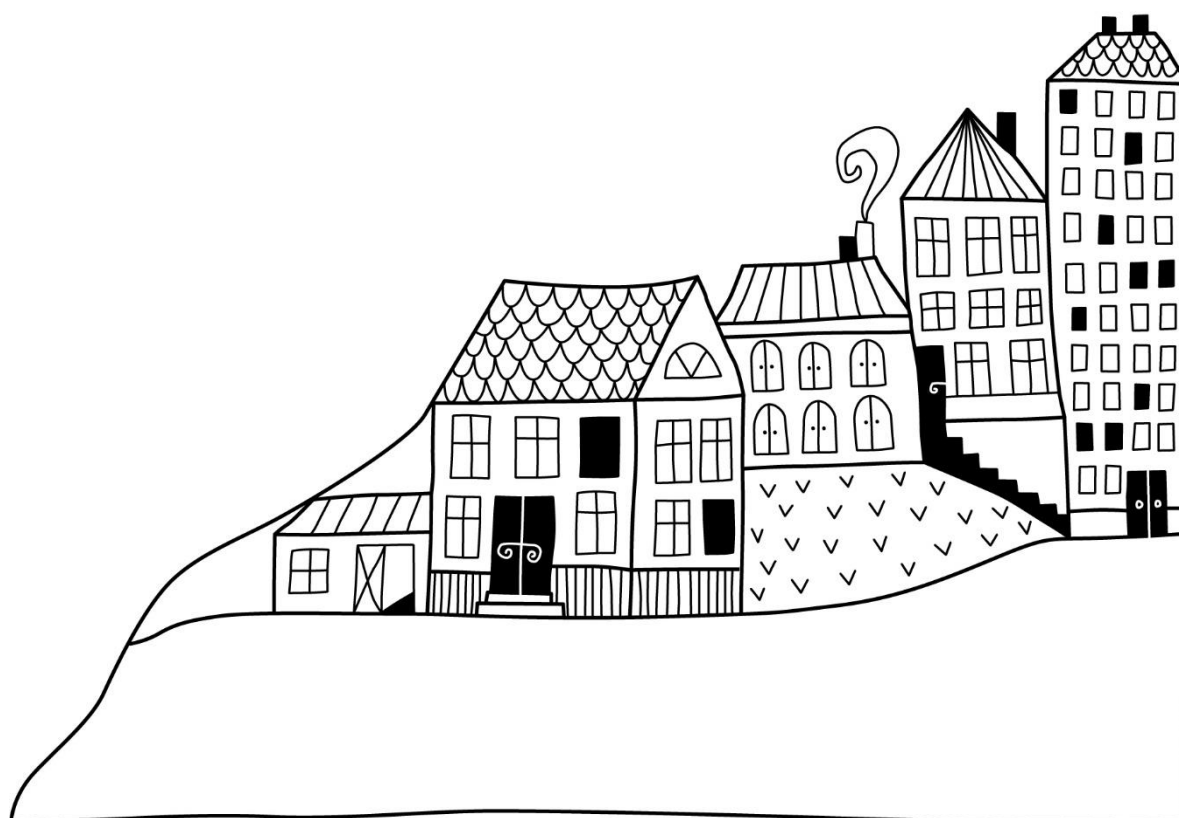
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
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 2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-05. Nuvarande stadgar registrerades 1998-07-01.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är negativt -2 000 tkr och beror på stora underhållskostnader. Betydligt mer panel än planerat behövde bytas samt merparten av alla vindskivor.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd för en långsiktigt hållbar ekonomi.

I resultatet ingår avskrivningar med 260 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 740 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Typ	Antal lgh	Yta / lgh	Yta / typ
Parhus 3RoK	23	79,5	1 828,5
Parhus 4RoK	6	93,6	561,6
Radhus 2RoK	8	65	520,0
Radhus 3RoK	26	77,4	2 012,4
Radhus 4RoK	26	92,8	2 412,8
	<b>89</b>		<b>7 335,3</b>

Total bostadsarea 7 335 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 70 008 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 70 008 000 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 337 tkr och planerat underhåll för 4 175 tkr. 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 inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 011 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 274 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1750 tkr (239 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden något eftersom föreningen bedömt att flera av underhållsåtgärderna i underhållsplanen från 2017 ej är nödvändiga.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Isolering kulvert	14 950
Fläktmotorer	12 306
Fasad	3 722 939
Förstärkning garage	424 663

Planerat underhåll kommande år: Målning och fasadunderhåll slutförs.



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Titti Lundström	Ordförande	2024
Gunilla Lundgren	Sekreterare	2025
Frank Erixon	Ledamot	2025
Peter Andersson	Ledamot	2025
Göran Karlsson	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kjell Midback	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2024
Annika Larsson	Förtroendevald revisor	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två i förening, Titti Lundström och Göran Karlsson.

## 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 135 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 135 personer.

Föreningens avgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes 2 %

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 889 kr/m<sup>2</sup>/år.

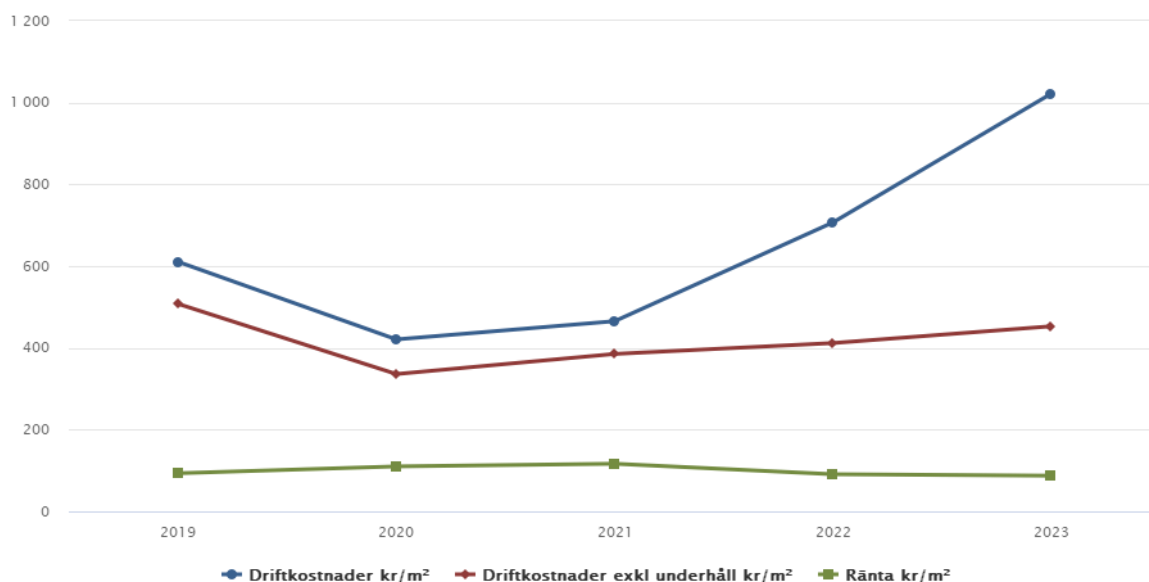
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 559 392	6 411 828	6 364 344	6 294 660	6 193 305
Resultat efter finansiella poster	-2 000	57	1 373	1 564	202
Soliditet %	18	20	20	18	16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	894	874	868	858	844
Energikostnad kr/kvm	204	195	188	170	165
Sparande kr/kvm	332	345	333	379	211
Skuldsättning kr/kvm	7 177	7 266	7 355	7 421	7 486
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 177	7 266	7 355	7 421	7 486
Räntekänslighet %	8,0	8,3	8,5	8,6	8,9



### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Uppllysning vid förlust:**

Föreningen går med förlust detta år och det är pga stora underhållskostnader.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 194 500	6 405 129	2 965 573	56 744
Disposition enl. årsstämmobeslut			56 744	-56 744
Reservering underhållsfond		1 750 000	-1 750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 174 858	4 174 858	
Årets resultat				-2 000 470
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 194 500</b>	<b>3 980 271</b>	<b>5 447 175</b>	<b>-2 000 470</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 022 317
Årets resultat	-2 000 470
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 174 858
<b>Summa</b>	<b>3 446 706</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **3 446 706**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 559 392	6 411 828
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 718	14 358
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 578 110</b>	<b>6 426 186</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 505 106	-5 184 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 631	-158 681
Personalkostnader	Not 6	-151 219	-113 701
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-260 256	-305 606
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 083 212</b>	<b>-5 762 011</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 505 102</b>	<b>664 175</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	147 070	59 724
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-642 437	-667 155
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-495 367</b>	<b>-607 431</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 000 470</b>	<b>56 744</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 000 470</b>	<b>56 744</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	59 032 541	59 292 797
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	9 875
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 032 541</b>	<b>59 302 672</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 032 541</b>	<b>59 302 672</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	10 000	0
Övriga fordringar	Not 14	39	12 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	217 304	211 115
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>227 343</b>	<b>223 578</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	6 272 054	8 873 100
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 272 054</b>	<b>8 873 100</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 499 397</b>	<b>9 096 678</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>65 531 938</b>	<b>68 399 350</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	4 194 500	4 194 500	
Fond för yttre underhåll	3 980 271	6 405 129	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 174 771</b>	<b>10 599 629</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	5 447 176	2 965 573	
Årets resultat	-2 000 470	56 744	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 446 706</b>	<b>3 022 317</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 621 477</b>	<b>13 621 946</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	51 986 156	52 641 528
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 986 156</b>	<b>52 641 528</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	655 372	655 372
Leverantörsskulder	Not 18	367 907	331 224
Skatteskulder	Not 19	71 950	203 257
Övriga skulder	Not 20	65 900	53 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	763 176	892 272
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 924 305</b>	<b>2 135 876</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>65 531 938</b>	<b>68 399 350</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 000 470	56 744
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	260 256	305 606
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 740 214</b>	<b>362 350</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-3 764	-22 293
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-211 571	384 899
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 955 549</b>	<b>724 956</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-655 372	-655 372
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-655 372</b>	<b>-655 372</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 601 046</b>	<b>69 584</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>8 873 100</b>	<b>8 803 516</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>6 272 054</b>	<b>8 873 100</b>



---

# 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.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 519 792	6 375 828
Elavgifter	39 600	36 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 559 392</b>	<b>6 411 828</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	8 718	13 940
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter	10 000	420
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>18 718</b>	<b>14 358</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-4 174 858	-2 164 882
Reparationer	-347 047	-168 672
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-655 530	-655 640
Försäkringspremier	-100 707	-94 054
Kabel- och digital-TV	-211 194	-225 824
Snö- och halkbekämpning	-236 486	-144 502
Förbrukningsinventarier	-5 051	-17 146
Vatten	-367 200	-365 648
Fastighetsel	-80 173	-85 589
Uppvärmning	-1 051 103	-981 498
Sophantering och återvinning	-273 857	-257 324
Yttre skötsel	-1 900	-23 244
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 505 106</b>	<b>-5 184 023</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-111 439	-109 054
Lokalkostnader	-1 500	-1 500
Arvode, yrkesrevisorer	-16 219	-13 600
Övriga förvaltningskostnader	-8 958	-4 144
Kreditupplysningar	-2 221	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 403	-9 660
Kontorsmateriel	-4 427	-10 811
Medlems- och föreningsavgifter	-7 480	-7 370
Bankkostnader	-7 584	-2 542
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-166 631</b>	<b>-158 681</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Sammanträdesarvoden	-33 500	-36 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-92 800	-61 500
Övriga kostnadsättningar	0	-2 800
Sociala kostnader	-24 919	-13 401
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-151 219</b>	<b>-113 701</b>

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-260 256	-260 256
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-45 351
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-260 256</b>	<b>-305 606</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	146 907	59 675
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	30
Övriga ränteintäkter	123	19
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>147 070</b>	<b>59 724</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-641 195	-667 155
Övriga räntekostnader	-1 242	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-642 437</b>	<b>-667 155</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	61 008 281	61 008 281
Mark	4 100 000	4 100 000
Tillkommande utgifter	2 769 357	2 769 357
	<b>67 877 638</b>	<b>67 877 638</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>67 877 638</b>	<b>67 877 638</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-5 815 484	-5 555 229
Tillkommande utgifter	-2 769 357	-2 769 357
	<b>-8 584 841</b>	<b>-8 324 586</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-260 256	-260 256
	<b>-260 256</b>	<b>-260 256</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-8 845 097</b>	<b>-8 584 842</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	54 932 541	55 192 797
Mark	4 100 000	4 100 000

**Taxeringsvärden**

Småhus	70 008 000	70 008 000
--------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>44 172 000</i>	<i>44 172 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 836 000</i>	<i>25 836 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	566 855	566 855
	<b>566 855</b>	<b>566 855</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>566 855</b>	<b>566 855</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-566 855	-521 505
	<b>-566 855</b>	<b>-521 505</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-56 686	-56 686
	<b>-56 686</b>	<b>-56 686</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-566 855	-566 855
	<b>-566 855</b>	<b>-566 855</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-566 855</b>	<b>-566 855</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	0	9 875
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>9 875</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kundfordringar	10 000	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	39	12 463
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>39</b>	<b>12 463</b>



**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	59 070	0
Förutbetalda försäkringspremier	105 414	100 707
Förutbetalda driftkostnader	0	30 368
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	27 263
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 820	52 777
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>217 304</b>	<b>211 115</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	4 772 970	7 790 447
Transaktionskonto	1 499 084	1 082 653
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 272 054</b>	<b>8 873 100</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	52 641 528	53 296 900
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-655 372	-655 372
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>51 986 156</b>	<b>52 641 528</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,39%	2024-06-30	17 534 060,00	0,00	179 836,00	17 354 224,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2025-04-30	7 364 840,00	0,00	75 536,00	7 289 304,00
SEB	1,09%	2026-12-28	28 398 000,00	0,00	400 000,00	27 998 000,00
<b>Summa</b>			<b>53 296 900,00</b>	<b>0,00</b>	<b>655 372,00</b>	<b>52 641 528,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 655 372 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 621 488 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 49 364 668 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



**Not 18 Leverantörsskulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Leverantörsskulder	335 028	282 549
Ej reskontraförda leverantörsskulder	32 879	48 675
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>367 907</b>	<b>331 224</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skatteskulder	71 950	203 257
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>71 950</b>	<b>203 257</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skuld sociala avgifter och skatter	65 900	53 751
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>65 900</b>	<b>53 751</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	-8 990	9 083
Upplupna driftskostnader	74 025	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	183 883
Upplupna elkostnader	11 851	10 620
Upplupna vattenavgifter	0	30 368
Upplupna värmekostnader	132 887	129 803
Upplupna kostnader för renhållning	5 358	4 758
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	548 046	523 757
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>763 176</b>	<b>892 272</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	82 529 000	82 529 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Titti Lundström

\_\_\_\_\_  
Gunilla Lundgren

\_\_\_\_\_  
Frank Erixon

\_\_\_\_\_  
Peter Andersson

\_\_\_\_\_  
Göran Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton AB

\_\_\_\_\_  
Valter Hillfjärd  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Annika Larsson  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557513755557

## Dokument

Årsredovisning Brf Stureborg II 2023  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2024-04-04 08:25:48 CEST (+0200) av Johanna Bergström (JB)  
Färdigställt 2024-04-05 13:33:16 CEST (+0200)

## Initierare

Johanna Bergström (JB)  
Riksbyggen  
johanna.bergstrom@riksbyggen.se

## Signerare

Frank Erixon (FE)  
erixonfrank@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRANK ERIXON"  
Signerade 2024-04-05 12:04:47 CEST (+0200)

Göran Karlsson (GK)  
goranka885@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas Göran Karlsson"  
Signerade 2024-04-04 10:16:59 CEST (+0200)

Peter Andersson (PA)  
kp.ason@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER ANDERSSON"  
Signerade 2024-04-05 10:33:15 CEST (+0200)

Titti Lundström (TL)  
titti.lundstrom57@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TITTI LUNDSTRÖM"  
Signerade 2024-04-05 07:54:46 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513755557

Gunilla Lundgren (GL)  
ugglan1956@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Gunilla Lundgren"  
Signerade 2024-04-05 10:19:28 CEST (+0200)

Annika Larsson (AL)  
annika.larsson@regiongavleborg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNIKA LARSSON"  
Signerade 2024-04-05 11:06:20 CEST (+0200)

Valter Hillfjärd (VH)  
Grant Thornton AB  
valter.hillfjard@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Valter Thomas Hillfjärd"  
Signerade 2024-04-05 13:33:16 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUREBORG II

Org.nr. 716458 - 5775

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUREBORG II för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUREBORG IIs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsen ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig

dessa beror på oegentligheter eller misstag och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

Årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUREBORG II:s resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUREBORG II för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUREBORG II enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

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

Gävle, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Valter Hillfjård  
Auktoriserad revisor

Annika Larsson  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557514535660

## Dokument

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
STUREBORG II 2023-01-01--2023-12-31  
Huvuddokument  
3 sidor  
Startades 2024-04-05 13:50:46 CEST (+0200) av Johanna  
Bergström (JB)  
Färdigställt 2024-04-05 14:18:24 CEST (+0200)

## Initierare

Johanna Bergström (JB)  
Riksbyggen  
johanna.bergstrom@riksbyggen.se

## Signerare

Annika Larsson (AL)  
annika.larsson@regiongavleborg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNIKA LARSSON"  
Signerade 2024-04-05 14:13:14 CEST (+0200)

Valter Hill (VH)  
Grant Thornton  
valter.hillfjard@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Valter Thomas Hillfjärd"  
Signerade 2024-04-05 14:18:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# 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, 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.

---

# 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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](http://www.riksbyggen.se)

