

# Årsredovisning

BRF Sture  
Org nr: 782600-2508

2023-01-01 – 2023-12-31



---

# 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 fastighetsservice 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.

---

# Styrelsens ord

Årets aktiviteter för BRF Sture har varit ovanligt stor med omfattande investeringar samt genomgång av alla leverantörsavtal. De största händelserna är följande:

- Utbyte av alla lägenhetsdörrar
- Utbyte av alla fönster och balkongdörrar
- Avtalsändring med Tele2 så det nu också omfattar ett bredbandsabonnemang (250 Mbit) som nu inkluderas i månadsavgiften.
- Nytt avtal med Riksbyggen har tecknats för ekonomisk förvaltning. (reducerad årskostnad)
- Rengöring av imkanaler/ sotning/ inspektion av öppna spisarna.
- OVK besiktning.

På grund av de stora investeringar vi gjort under 2023 så kommer de närmsta åren vara lugnare och vi kommer att beta av en del mindre delar i underhållsplanen.

/ Styrelsen

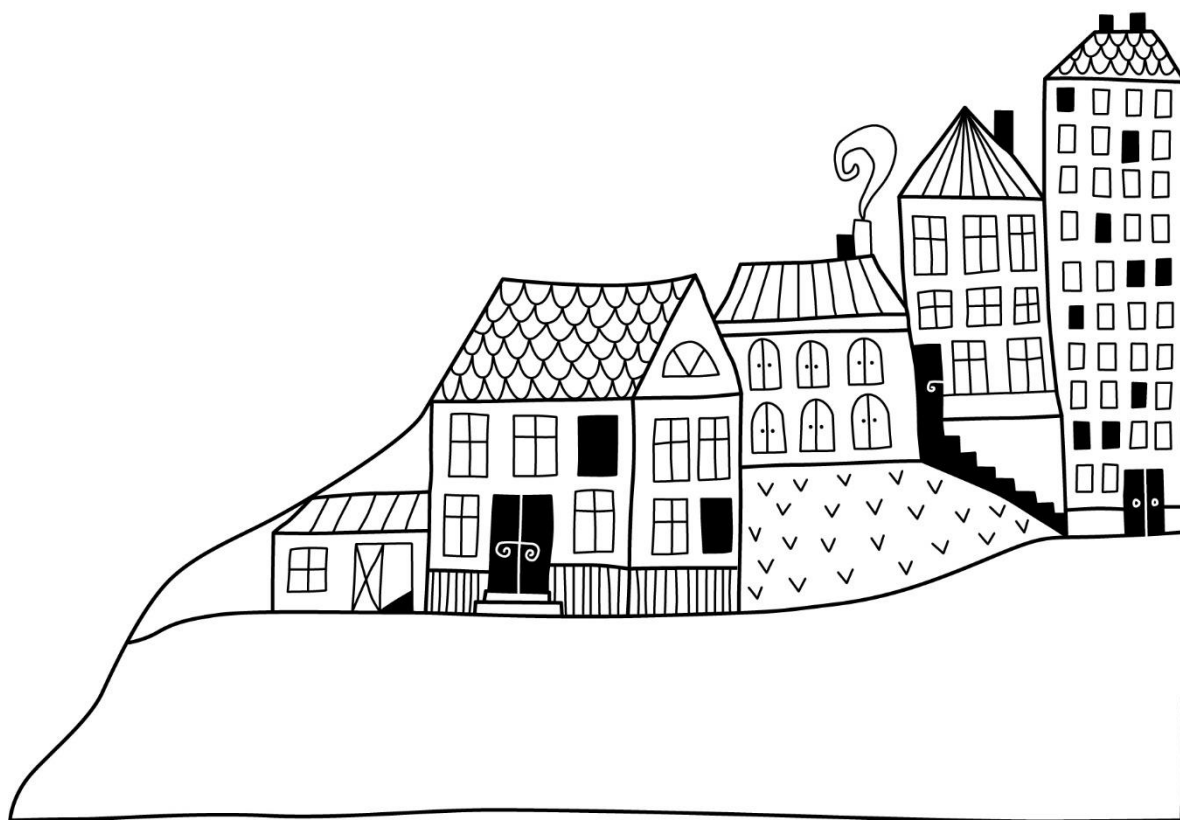
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Nyckeltal  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sture får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Borlänge Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-06-02. Nuvarande stadgar registrerades 2020-03-20. Ekonomisk plan finns.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 836 % till 170 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 117 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 180 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Anund 4 i Borlänge Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 21 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1949. Fastighetens adress är Torngatan 5 och Sturegatan 20 i Borlänge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	Summa
3	6	9	3	21

Dessutom tillkommer	Antal
Lokaler	1

Total tomtarea	760 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 104 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	106 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	11 222 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 222 000 kr



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

#### Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplan
JE Fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel
Tele2	Digitala tjänster

#### 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 3 och planerat underhåll för 17. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträngas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen. Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans. Föreningens underhållsplan uppdaterades i februari 2024 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 323 tkr/år. Av detta är 100 tkr att betrakta som planerat underhåll och 223 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 100 tkr. Avsättning har gjorts med 100 tkr.

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

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2004
Balkongreovering	2013-2014
Dränering	2019
Postboxar	2020
Byte fjärrvärmecentral	2020
Gräsmatta innergård	2020
Tvättmaskiner och tumlare	2022

##### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Kodlås	16 863



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>
Anders Forsstedt	Ordförande	2024
Pirjo Alajääski	Vice ordförande	2024
Lena Byberg	Ledamot	2025
Mauro Visconti	Ledamot	2025
Lina Boström	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lena Suschinski	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå

## Valberedning

Mikael Moltzen

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet "Underhållsplan" på sid 3.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-07-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 721 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

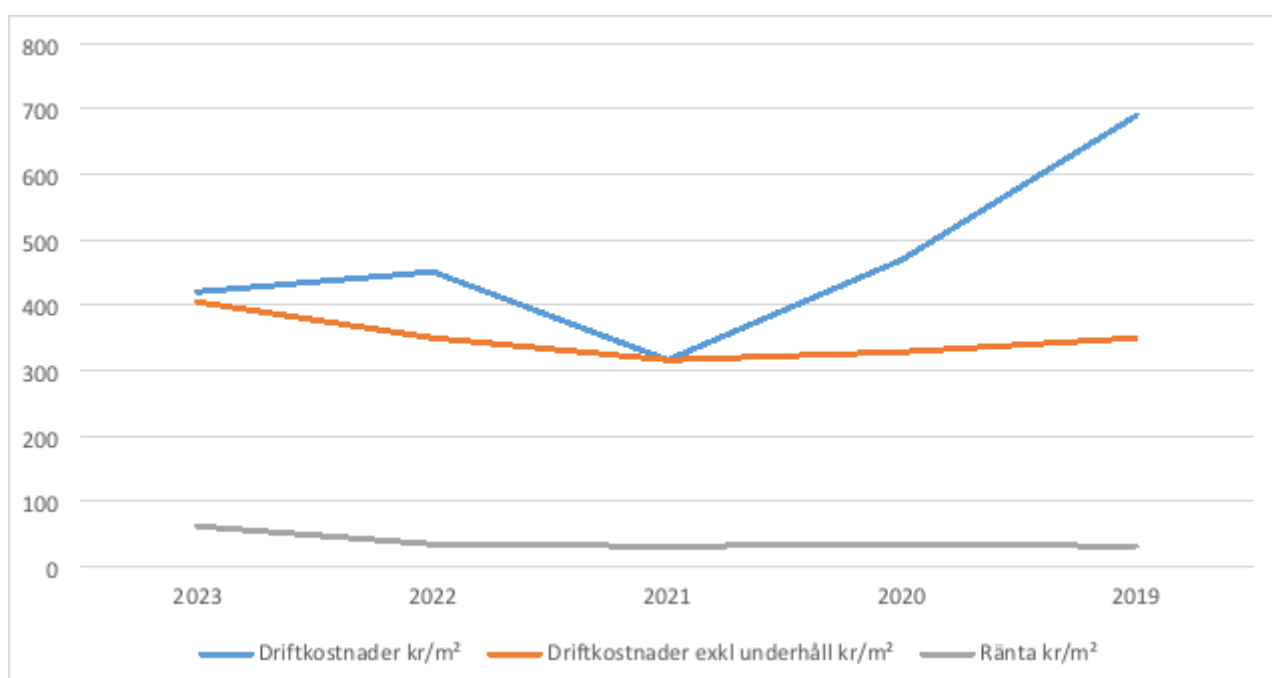


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	796	769	740	718	697
Rörelsens intäkter	807	773	742	719	710
Resultat efter finansiella poster*	62	95	211	19	-243
Årets resultat	62	95	211	19	-243
Resultat exkl avskrivningar	180	164	280	88	-174
Balansomslutning	4 420	3 848	3 791	3 611	3 999
Årets kassaflöde	-1 112	124	253	-320	193
Soliditet %*	30	33	31	26	23
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.	170	836	815	632	264
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.	21	111	97	632	264
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	100	100	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	721	697	670	650	632
Driftkostnader kr/kvm	420	451	314	468	687
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	404	348	314	326	348
Energikostnad kr/kvm*	196	161	163	155	143
Underhållsfond kr/kvm	1 032	957	860	679	640
Reservering till underhållsfond kr/kvm	91	199	181	181	154
Sparande kr/kvm*	178	251	253	221	182
Ränta kr/kvm	62	33	31	33	30
Skuldsättning kr/kvm*	2 637	2 217	2 249	2 281	2 313
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 637	2 217	2 249	2 281	2 313
Räntekänslighet %*	3,7	3,2	3,4	3,5	3,7

\*obligatoriska nyckeltal



## 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.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	46 390	1 056 072	57 580	95 148
Disposition enl. årsstämmobeslut			95 148	-95 148
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-16 863	16 863	
Årets resultat				62 436
<b>Vid årets slut</b>	<b>46 390</b>	<b>1 139 209</b>	<b>69 591</b>	<b>62 436</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	152 727
Årets resultat	62 436
Årets fondreservering enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	16 863
<b>Summa</b>	<b>132 027</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **132 027**

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

### Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	62 436
Avsättning till underhållsfond	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond	16 863
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	<i>-20 701</i>



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	796 074	769 212
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 245	3 858
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>807 319</b>	<b>773 070</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-463 365	-497 517
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 177	-69 412
Personalkostnader	Not 6	-21 054	-20 151
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-117 279	-68 354
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-686 875</b>	<b>-655 435</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>120 444</b>	<b>117 635</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 537
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 034	9 212
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-68 042	-37 236
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-58 008</b>	<b>-22 487</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>62 436</b>	<b>95 148</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>62 436</b>	<b>95 148</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 11	4 026 370	2 340 639
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 026 370</b>	<b>2 340 639</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 026 370</b>	<b>2 340 639</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	120	1 611
Övriga fordringar	Not 14	52	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	40 592	40 715
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>40 764</b>	<b>42 372</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	352 994	1 464 590
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>352 994</b>	<b>1 464 590</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>393 758</b>	<b>1 506 962</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 420 127</b>	<b>3 847 601</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	46 390	46 390	
Fond för yttre underhåll	1 139 208	1 056 072	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 185 598</b>	<b>1 102 462</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	69 591	57 580	
Årets resultat	62 436	95 148	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>132 027</b>	<b>152 727</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 317 625</b>	<b>1 255 189</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 212 602	1 230 176
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 212 602</b>	<b>1 230 176</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 698 336	1 217 460
Leverantörsskulder		58 148	20 487
Skatteskulder		8 297	4 652
Övriga skulder	Not 18	9 827	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	115 292	119 637
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 889 900</b>	<b>1 362 236</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 420 127</b>	<b>3 847 601</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	62 436	95 148
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	117 279	68 354
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>179 715</b>	<b>163 502</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	1 608	-1 285
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	46 788	-3 077
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>228 111</b>	<b>159 140</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	1 803 009	0
Investeringar i inventarier		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 803 009</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	463 302	-35 448
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>463 302</b>	<b>-35 448</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 111 596</b>	<b>123 692</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 464 590</b>	<b>1 340 898</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>352 994</b>	<b>1 464 590</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2022 har inte räknats om.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### 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.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	1-63
Maskiner och inventarier	Linjär	5-10 avskrivna

Markvärdet 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	796 074	769 212
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>796 074</b>	<b>769 212</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar (panter och överlåtelse)	7 205	3 858
Erhållna bidrag (elstöd)	2 790	0
Övriga rörelseintäkter	1 250	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>11 245</b>	<b>3 858</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-16 863	-113 666
Reparationer	-3 250	-29 867
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 369	-31 899
Försäkringspremier	-22 856	-19 919
Digitala tjänster	-33 232	-30 133
Obligatoriska besiktningar (OVK)	-31 125	0
Bevakningskostnader	-3 435	-3 225
Förbrukningsinventarier	-2 005	-1 554
Vatten	-50 104	-46 587
Fastighetsel	-15 273	-13 371
Uppvärmning	-151 065	-118 063
Sophantering och återvinning	-29 915	-25 997
Förvaltningsarvode drift	-70 872	-63 236
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-463 365</b>	<b>-497 517</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-55 439	-52 326
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-7 500
Övriga förvaltningskostnader	-5 914	-2 647
Kreditupplysningar	-54	-251
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 521	-4 589
Bankkostnader	-2 250	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-85 177</b>	<b>-69 412</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-16 000	-16 000
Sociala kostnader	-5 054	-4 151
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-21 054</b>	<b>-20 151</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	-117 279	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-68 354
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-117 279</b>	<b>-68 354</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	5 537
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>5 537</b>

**Not 9 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	397	3 034
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 566	6 133
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	71	46
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>10 034</b>	<b>9 212</b>

**Not 10 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	-68 035	-36 122
Räntekostnader till kreditinstitut	-7	-1 114
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-68 042</b>	<b>-37 236</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 548 016	355 600
Mark	152 400	152 400
Tillkommande utgifter	0	3 192 416
	<b>3 700 416</b>	<b>3 700 416</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader (fönster och dörrar)	1 803 009	0
	<b>1 803 009</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 503 425</b>	<b>3 700 416</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 359 777	-355 600
Tillkommande utgifter	0	-935 822
	<b>-1 359 777</b>	<b>-1 291 422</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-117 279	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-68 354
	<b>-117 279</b>	<b>-68 354</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 477 056</b>	<b>-1 359 776</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>4 026 370</b>	<b>2 340 639</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	3 873 970	0
Mark	152 400	152 400
Tillkommande utgifter	0	2 188 239
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	11 222 000	11 222 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>11 222 000</b>	<b>11 222 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>8 600 000</i>	<i>8 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 622 000</i>	<i>2 622 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	97 095	97 095
	<b>97 095</b>	<b>97 095</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>97 095</b>	<b>97 095</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-97 095	-97 095
	<b>-97 095</b>	<b>-97 095</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0

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

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	120	1 611
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>120</b>	<b>1 611</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	52	46
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>52</b>	<b>46</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	20 882	15 895
Förutbetalda driftkostnader	0	3 435
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 860	13 082
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 850	8 303
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>40 592</b>	<b>40 715</b>



**Not 16 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	0	1 500
Bankmedel	9 596	925 036
Transaktionskonto	343 398	538 053
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>352 994</b>	<b>1 464 590</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	2 910 938	2 447 636
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 574	-13 824
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 680 762	-1 203 636
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>1 212 602</b>	<b>1 230 176</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-06-13	0,00	500 000,00	1 250,00	498 750,00
STADSHYPOTEK	4,06%	2024-12-30	1 203 636,00	0,00	21 624,00	1 182 012,00
STADSHYPOTEK	3,81%	2027-12-01	1 244 000,00	0,00	13 824,00	1 230 176,00
<b>Summa</b>			<b>2 447 636,00</b>	<b>500 000,00</b>	<b>36 698,00</b>	<b>2 910 938,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 1 680 762 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 18 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	9 827	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>9 827</b>	<b>0</b>



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	0	5 000
Upplupna räntekostnader	4 907	3 818
Upplupna elkostnader	1 344	1 308
Upplupna vattenavgifter	4 310	3 993
Upplupna värmekostnader	21 702	17 883
Upplupna kostnader för renhållning	2 493	2 166
Upplupna revisionsarvoden	13 750	7 500
Upplupna styrelsearvoden	0	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 766	3 764
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	65 019	58 205
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>115 292</b>	<b>119 637</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	3 256 800	3 256 800

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter har lämnats digitalt, se nedan.

*Anders Forsstedt*

*Pirjo Alajääski*

*Lina Boström*

*Mauro Visconti*

*Lena Byberg*

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt, se nedan

KPMG AB

*Camilla Edelbrink*

Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Sture Upa Bostadsrättsförening, org. nr 782600-2508

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sture Upa Bostadsrättsförening för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsmed 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.

## 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 Sture Upa Bostadsrättsförening 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 trygghande 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 vi 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 vår professionella 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.

Falun den datum enligt digital signering

KPMG AB

Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor

---

# 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).

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig 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 motsvaras 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.

### **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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

---

# 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, 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)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513710144

## Dokument

Årsredovisning 2023-12-31 203003 K3 för sign  
Huvuddokument  
26 sidor  
Startades 2024-03-25 16:28:15 CET (+0100) av Ewa  
Wahnström (EW)  
Färdigställt 2024-04-04 16:19:19 CEST (+0200)

## Initierare

Ewa Wahnström (EW)  
Riksbyggen  
ewa.wahnstrom@riksbyggen.se

## Signerare

Anders Forsstedt (AF)  
ANDERS.FORSSTEDT@DELLNER.COM



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS FORSSTEDT"  
Signerade 2024-03-25 17:05:27 CET (+0100)

Lena Byberg (LB)  
lenabyberg67@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lena Gunilla Byberg"  
Signerade 2024-04-02 16:05:09 CEST (+0200)

Lina (L)  
bostrom.lina@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Hanna Lina Lisa Boström"  
Signerade 2024-04-02 08:56:53 CEST (+0200)

Mauro Visconti (MV)  
bigmauro@hotmail.it



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Mauro Nicola Ludovico Visconti"  
Signerade 2024-03-25 16:31:22 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513710144

Pirjo Alajääski (PA)  
*pille621@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PIRJO KRISTINA ALAJÄÄSKI"  
Signerade 2024-03-26 07:50:13 CET (+0100)*

Camilla Edelbrink (CE)  
*camilla.edelbrink@kpmg.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Camilla Helena Edelbrink"  
Signerade 2024-04-04 16:19:19 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>

