



Riksbyggens Brf Sturegården
Org nr 716419-6904
Årsredovisning
1/1 2006 - 31/12 2006

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. 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. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. 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. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift.

Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Sturegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01 till 2006-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Eva Nordström	Ordförande	Stämman	2007
Martin Brodén	Sekreterare	Stämman	2008
Jenny Lekander	Ledamot	Stämman	2007
Elin Gyrulf	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Erik Bergman	Suppleant	Stämman	2007
Torsten Andersson	Suppleant	Stämman	2008
Christer Berne	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Lars Ernsäter	Revisor	Stämman
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Eva Nordqvist	Revisorsuppleant	Stämman
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Sune Gustafsson (sammankallande)
Satu Andersson

Webmaster

Torsten Andersson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning:

2 rok kv	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
1	2	8	17	1

Total bostadsarea:*

3 163 kvm

**Enligt ursprunglig ekonomisk plan*

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa inklusive bostadsrättstillägg.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm, Järila Sjö Samfällighetsförening samt Järila Sjö Ekonomiska Förening.

UnderhållUtfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 38 667 kr.

Underhållskostnaderna specificeras i not 2 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på en medelkostnad på 128 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret 2006 sker med 48 kr/kvm.

Verksamhet, ekonomi och framtida utvecklingAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2006-05-04. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Delårsbokslut är upprättat och inlämnat till Bolagsverket.

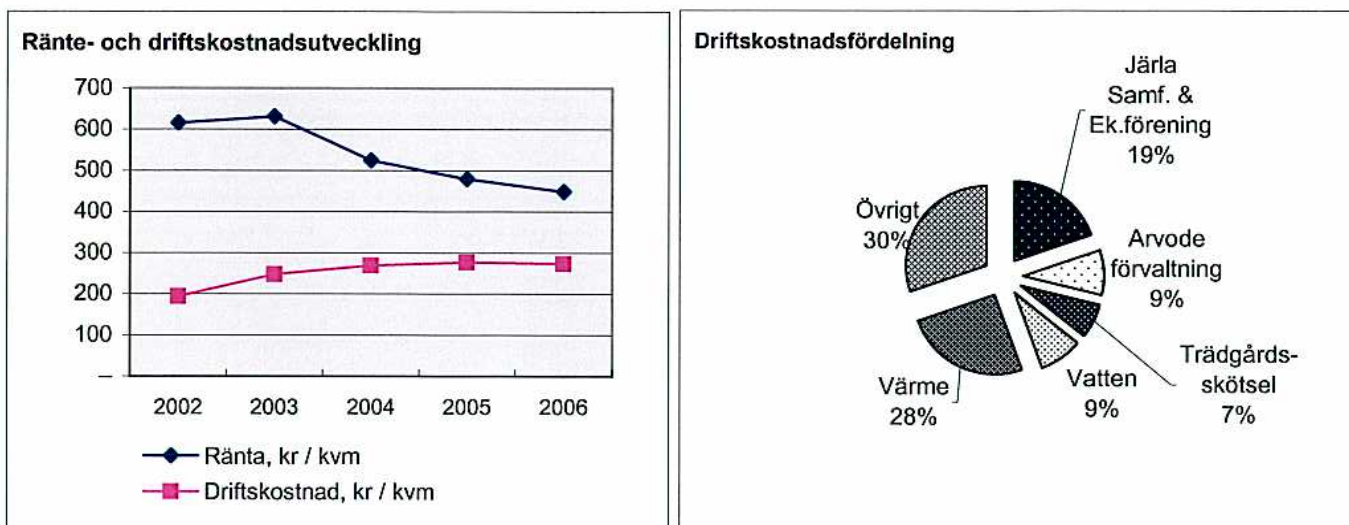
Ekonomi*Resultat och ställning (tkr)**

	2006	2005	2004	2003	2002
Rörelsens intäkter	2 692	2 666	2 616	2 565	2 455
Resultat efter finansiella poster	444	310	157	81	259
Årets resultat	444	310	157	81	259
Balansomslutning	92 602	92 297	92 077	93 708	93 731
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	842	842	825	809	787
Driftskostnad, kr / kvm	273	277	270	248	194
Ränta, kr / kvm	448	480	524	632	616
Underhållsfond, kr / kvm	222	173	129	104	63
Lån, kr / kvm	8 940	8 975	9 011	9 570	9 577

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har Bostadsarea som beräkningsgrund.

Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga Bostadsarea som beräkningsgrund.

**Enligt ursprunglig ekonomisk plan*



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2005 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2007 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 842 kr kvm/år.

Överlåtelse

Under 2006 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

Bredband

Samtliga lägenheter och radhus har bredbandsanslutning via fiber till Bredbandsbolaget. Standardabonnemanget är på 100 Mb. samt IP-telefoni, TV och film på beställning. Se www.bredbandsbolaget.net för mer information.

Hemsida

Brf Sturegården har en egen hemsida brf-sturegarden.se som uppdateras kontinuerligt med information om vår bostadsrättsförening. Hemsidan administreras av Torsten Andersson.

Hemsidan är styrelsens huvudsakliga sätt att löpande informera medlemmarna. Medlemmarna meddelas per e-post när ny information läggs in på hemsidan.

Kräddfiske

Årets kräddfiske gick av stapeln den 30 augusti. Tre familjer valde att utnyttja föreningens fiskerätt. Totalt togs 130 kräftor varav ca hälften sattes tillbaka att fångas vid kommande kräddfisken i ljunna sensommarkvällar.

Ekonomi

Föreningen har fortsatt kunna dra nytta av ett fördelaktigt ränteläge eftersom ett större lån (7,866tkr) bands om från en högre räntenivå till en lägre rörlig. Räntekostnaderna kunde sänkas med 141tkr men eftersom lånet bands om i september så ger denna ombindning inte full effekt förrän under 2007. Rörlig ränta har valts eftersom den starka likviditeten och kassaflödet tillåter engångsamorteringar och dessa kan endast göras på lån med obundna löptider. Årets amorteringar uppgick till ca 112tkr men ett beslut togs också om en extraamortering av 500tkr. Denna verkställdes dock inte förrän i januari 2007.

De övriga driftskostnaderna har varit konstanta under året bortsett från det tillägg som föreningen åtog sig när man tecknade ett centralt IP/bredbandsavtal.

Avgifterna var oförändrade.

Likviditeten var vid årets slut god eftersom kassaflödet hade genererat 448tkr efter den ovan nämnda amorteringen plus att 912tkr fanns balanserat från tidigare år. Före den omnämnda extraamorteringen om 500tkr uppgick likviditeten till 1,361tkr.

Föreningens ekonomi påverkas negativt av den femåriga nedtrappningen av räntebidragen, samt av att halv fastighetsskatt betalas från och med 2007. Hur detta påverkar föreningens ekonomi på lång sikt beror dock på ränteutvecklingen. Vid kommande låneomsättningar finns möjligheten att sänka räntekostnaderna.

Slut- och garantibesiktningar

Problemet med varmt kallvatten har åtgärdats i 10 radhus. I Järla Gårdsväg 35 har de arbeten som medför åtgärder i lägenheterna utförts. Återstående arbete i trapphuset i Järla Gårdsväg 35, och åtgärderna i övriga radhus, beräknas vara klart under första kvartalet 2007.

PEAB har åtgärdat besiktningsanmärkningarna efter arbetet med husgrunderna. Ny besiktning har gjorts med nya anmärkningar som följd. De flesta av dessa anmärkningar har åtgärdats under 2006. Återstående anmärkningar kommer att åtgärdas under våren 2007.

Järla Sjö samfällighetsförening

Brf Sturegården är representerad med en suppleant (Eva Nordström) i Järla Sjö samfällighet. Samfällighetens uppgift är huvudsakligen att ta hand om garage, vägar och parkeringsplatser, samt skötsel av dessa och andra gemensamma ytor såsom Herrgårdsparken och återvinningsstationen. Tidigare år har kostnadsnivån för samfälligheten varit svår att beräkna men nu har kostnaden stabiliserats i och med att området nu färdigställs. Järla Sjö samfällighet och Järla Sjö ekonomisk förening har en områdesansvarig anställd, Bengt Lidforss.

Järla Sjö Ekonomisk Förening

Brf Sturegården är representerad med en suppleant (Eva Nordström) i Järla Sjö ekonomisk förening. Den ekonomiska föreningens huvudsyfte är att hantera administrationen av fjärrvärmeanläggningen i området. Utöver denna huvuduppgift hyr den ekonomiska föreningen ut förråd och båtplatser i området, äger och förvaltar skorstenen och hyr ut restauranglokalen till Järla Sjökök. Mer information om Järla Sjö samfällighet och Järla Sjö ekonomisk förening hittar man på www.jarlasjo.se

Nätverket Järla Sjö

Under 2005 bildades ett nätverk mellan alla bostadsrättsföreningar i området. Skälet till att nätverket har bildats är att styrelseplatserna i samfälligheten och den ekonomiska föreningen inte räcker för att alla föreningar skall kunna vara representerade. Nätverket har haft 5 träffar under 2006. Det har bildats ett antal projektgrupper som driver frågor som inte styrelserna i samfälligheten och den ekonomiska föreningen inte har till uppgift att hantera. En av projektgrupperna driver frågan om enhetlighet i området gällande balkonger och markiser för att tillgodose arkitektens tankar. En annan driver trafikfrågor. Resultatet från denna grupp är två farthinder i området. Ett omfattande arbete görs för att utveckla Järla Sjö webben jarlasjo.se. Det finns också en plan att länka huvudwebsidan med föreningarnas egna hemsidor. Det stora projektet under året var Järla Sjödagen vilken var en jättesuccé. Projektet som gick av stapeln i augusti var en aktivitetsdag i gemenskap med ett antal sponsorer. Exempel på aktiviteter var klätterväggsbestigning, segling, poängjakt, cirkus och barngymnastik. Dagen avslutades med en grillfest i herrgårdsparken och med en utlottning av bidrag från sponsorer. Arrangemanget genererade ett överskott som fonderades till nästa års Järla Sjödag.

Allmänt

Föreningen bildades den 26 februari 1986. Den inregistrerades 15 september 1986 under namnet Riksbyggens bostadsrättsförening Värmdöhus nr 5. Vid en ordinarie stämma den 6 maj 1999 bytte föreningen namn till Riksbyggens bostadsrättsförening Järla Sjö nr 1. Samtidigt antogs nya stadgar med kalenderår som räkenskapsår. Åtgärderna registrerades hos Patent- och registreringsverket (PRV) den 23 september 1999. Vid extra föreningsstämma den 15 mars 2000 antog föreningen namnet Riksbyggens bostadsrättsförening Sturegården. Namnet har koppling till den ägarlängd som finns upprättad och som innehåller ägare av egendomen Järla gård alltsedan 1400-talet. Den förste ägaren som finns upptagen är riksföreståndaren Sten Sture den äldre (ca 1440-1503). Namnändringen registrerades hos PRV den 8 maj 2000.

Sturegården ligger vid Järlasjöns strand, strax intill Järla herrgård. Lägenheterna är på 2-6 rok. De är fördelade på ett flerbostadshus, två två-bostadshus och 16 radhus. De flesta av radhusen har inredningsbar vind. Husen är grupperade kring två gårdar belägna mellan Järla Gårdsväg och Järla Sjöväg. Två-bostadshusen ligger i anslutning till herrgårdens flyglar i strandkanten av Järlasjön.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	371 565
Årets resultat före fondförändring	444 206
Fondavsättning enligt stadgarna	-153 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	662 771

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till resultatutjämningsfond	-400 000
Att balansera i ny räkning	262 771

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-01-01 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01 2005-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 662 054	2 661 849
Övriga avgifter		3 480	3 692
Övriga förvaltningsintäkter		26 247	306
		<u>2 691 781</u>	<u>2 665 848</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 38 667	- 28 105
Driftskostnader	3	- 864 668	- 877 410
Övriga kostnader	4	- 10 705	- 17 806
Personalkostnader	5	- 50 538	- 48 923
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 249 913	- 249 913
		<u>-1 214 491</u>	<u>-1 222 157</u>
Rörelseresultat		1 477 290	1 443 691
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 000	1 000
Ränteintäkter	7	9 733	1 610
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		372 261	380 699
Räntekostnader	8	-1 418 078	-1 516 736
Resultat efter finansiella poster		444 206	310 263
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>444 206</u>	<u>310 263</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 153 000	- 141 000
lanspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 153 000</u>	<u>- 141 000</u>
Resultat efter fondförändring		291 206	169 263

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	91 118 360	91 368 273
		91 118 360	91 368 273
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	10 000	10 000
		10 000	10 000
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		91 128 360	91 378 273
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	112 658	6 501
		112 658	6 501
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	500 000	300 000
		500 000	300 000
Kassa och bank	13	860 698	612 629
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 473 355	919 130
SUMMA TILLGÅNGAR		92 601 715	92 297 403

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		62 000 000	62 000 000
Underhållsfond		701 107	548 107
		<u>62 701 107</u>	<u>62 548 107</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Resultatutjämningsfond		317 500	317 500
Balanserat resultat		371 565	202 302
Årets resultat		444 206	310 263
Avsättning till underhållsfond		- 153 000	- 141 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
		<u>980 271</u>	<u>689 065</u>
Summa eget kapital		63 681 378	63 237 172
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	15	28 164 984	28 269 544
		<u>28 164 984</u>	<u>28 269 544</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	15	107 615	114 903
Leverantörsskulder		31 351	24 793
Övriga skulder, kortfristiga	16	194 439	181 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	421 948	469 227
		<u>755 353</u>	<u>790 687</u>
Summa skulder		28 920 337	29 060 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 601 715	92 297 403
Ställda säkerheter		30 322 000	30 322 000
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2006-12-31	2005-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	444 206	310 263
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	249 913	249 913
	694 119	560 176
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	694 119	560 176
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 106 157	- 191 917
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 28 046	98 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten	559 916	466 691
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	- 111 848	- 112 345
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 111 848	- 112 345
Årets kassaflöde	448 068	354 346
Likvida medel vid årets början	912 629	558 283
Likvida medel vid årets slut	1 360 698	912 629
(se Not 12 och Not 13)		

Upplysning om betalda räntor

För betald och erhållen ränta se Not 7 och Not 8

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3% av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28%. Föreningens underskottsavdrag uppgick enligt senaste beräknad deklaration till 1 950 043 kronor, vilket innebär att statlig inkomstskatt inte är aktuellt för denna förening.

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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Reservfond

Upparbetat positivt resultat som avsättes och kan användas för att jämna ut resultatet mellan åren.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, avskrives enligt plan.

	2006-12-31	2005-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 662 054	2 661 849
	2 662 054	2 661 849
Not 2 Reparationer		
Bostäder	23 330	12 811
VVS	5 156	2 875
Ventilation	6 850	0
Elinstallationer	1 698	5 826
Hissar	1 633	2 429
Gårdar och grönanläggningar	0	1 186
Övriga installationer	0	2 978
	38 667	28 105
Not 3 Driftskostnader		
Järla Samfällighet och Järla Ekonomiska förening	171 431	212 245
Fastighetsförsäkring	17 312	14 595
Arvode förvaltning	80 960	79 040
Kabel-TV	17 937	29 547
IT-kostnader	24 810	0
Juridiska kostnader	375	0
Arvode auktoriserad revisor	24 050	20 600
Möteskostnader	2 905	766
Övriga förvaltningskostnader	9 188	10 771
Fastighetsskötsel	37 853	46 581
Trädgårdsskötsel	60 301	48 484
Rabatt/återbäring från RB	- 5 100	0
Städ	23 620	20 733
Obligatoriska besiktningar	5 529	5 707
Snöröjning	31 435	37 778
Förbrukningsmateriel	0	- 357
Vatten	76 035	78 473
El	35 759	32 510
Uppvärmning	219 759	216 778
Sophantering	30 509	23 159
	864 668	877 410

	2006-12-31	2005-12-31
Not 4 Övriga kostnader		
Kontorsmateriel	275	169
Telefon och porto	5 319	6 062
Medlems- och föreningsavgifter	1 160	0
Köpta tjänster	0	175
Konsultarvoden	3 951	11 400
	10 705	17 806
Not 5 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	30 250	34 500
Övriga ersättningar	8 398	3 850
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	313	0
Summa	39 961	39 350
Sociala kostnader	10 577	9 573
	50 538	48 923
Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	210 000	210 000
Byggnadsinventarier	4 243	4 243
Anslutningsavgifter	35 670	35 670
	249 913	249 913
Not 7 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 731	637
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	7 783	931
Avgifts- och hyresfordringar	219	41
	9 733	1 610
Not 8 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 417 588	1 516 266
Övriga finansiella kostnader	490	470
	1 418 078	1 516 736
Not 9 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	78 278 940	78 278 940
Mark	13 448 000	13 448 000
Anslutningsavgifter	199 566	199 566
	91 926 506	91 926 506
Summa anskaffningsvärden	91 926 506	91 926 506

2006-12-31 2005-12-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 478 407	- 268 407
Anslutningsavgifter	- 84 069	- 44 156
Standardförbättringar	4 243	4 243
	- 558 233	- 308 320

Årets avskrivning enligt plan byggnader

- 210 000 - 210 000

Årets avskrivning anslutningsavgifter

- 35 670 - 35 670

Årets avskrivning standardförbättringar

- 4 243 - 4 243

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**- 808 146 - 558 233****Restvärde enligt plan vid årets slut****91 118 360 91 368 273**

Varav

Byggnader	77 590 533	77 800 533
Mark	13 448 000	13 448 000
Anslutningsavgifter	79 827	119 740

Taxeringsvärden

bostäder	33 000 000	33 000 000
lokaler	0	0

Totalt taxeringsvärde

33 000 000 33 000 000

varav byggnader

26 000 000 26 000 000

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

20 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

10 000	10 000
10 000	10 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

9 570 0

Upplupna räntebidrag

89 028 1 833

Periodiserade kostnader månadsrapporter

7 448 0

Upplupna ränteintäkter

2 332 198

Fastighetsförsäkring

4 280 0

Övrigt

0 4 470

112 658	6 501
---------	-------

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

500 000 300 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	500 000	2,30	2007-01-18

2006-12-31 2005-12-31

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel	32 415	96 116
Avräkning med Swedbank	828 282	516 513
	<u>860 698</u>	<u>612 629</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	62 000 000	548 107	371 565
Disposition enl stämmobeslut			
Förändring av underhållsfond			- 153 000
Avsättning enligt plan		153 000	
lanspråkstagande ur fond		0	
Årets resultat			444 206
Vid årets slut	62 000 000	701 107	662 771

Not 15 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	28 272 599	28 384 447
Avgår nästa års amortering	- 107 615	- 114 903
Skuld vid årets slut	28 164 984	28 269 544

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA	2,70	Rörligt		7 852 930		7 852 930
NORDEA	2,87	Rörligt	356 806		93 904	262 902
NORDEA	3,07	2007-04-05	4 195 260			4 195 260
NORDEA	3,72	2009-04-06	4 195 260			4 195 260
SPINTAB	2,91	Rörligt	1 208 072			1 208 072
SPINTAB	4,00	2006-09-07	7 858 990		7 858 990	
SPINTAB	6,77	2008-04-01	10 570 059		11 884	10 558 175
			28 384 447	7 852 930	7 964 778	28 272 599

Fastighetslån, kortfristiga

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	- 107 615	- 114 903
	<u>- 107 615</u>	<u>- 114 903</u>

Not 16 Övriga skulder, kortfristiga

Upplupna sociala avgifter och skatter	11 976	0
Avräkning LÅN	182 463	181 764
	<u>194 439</u>	<u>181 764</u>

2006-12-31 2005-12-31

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	80 805	138 692
Förutbetalda hyror och avgifter	164 166	190 419
Upplupna elkostnader	2 702	5 000
Upplupna vattenavgifter	20 000	20 000
Upplupna värmekostnader	20 489	25 086
Upplupen kostnad renhållning	1 000	0
Övriga upplupna kostnader för drift och underhåll	87 411	70 330
Upplupna revisionsarvoden	21 875	19 700
Övrigt	23 500	0
	421 948	469 227

Nacka 2007-

Eva Nordström

Martin Brodén

Jenny Lekander

Elin Gyrulf

Vår revisionsberättelse har lämnats.

Stockholm 2007-

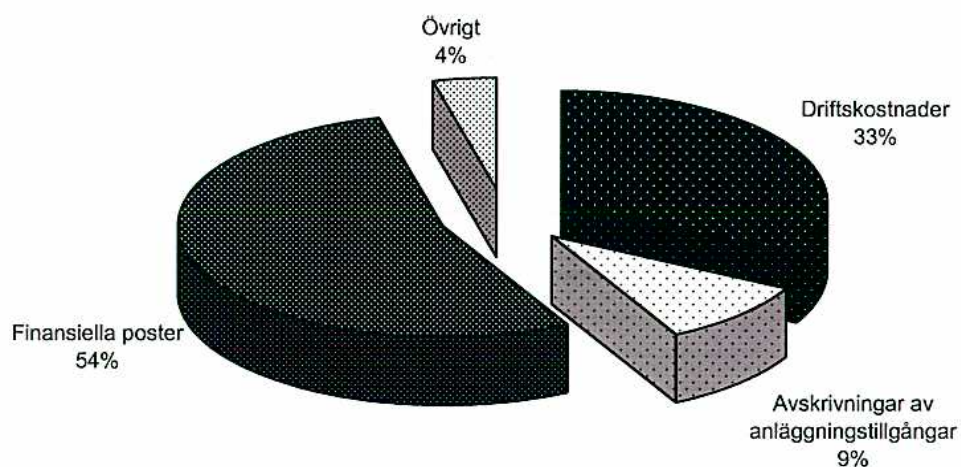
KPMG Bohlins AB

Lars Ernsäter

Per Engzell
Auktoriserad revisor

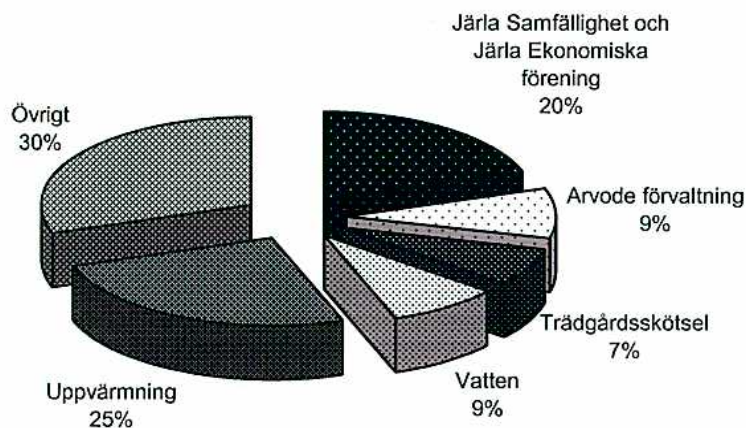
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2006	2005
Reparationer	38 667	28 105
Planerat underhåll	0	0
Fastighetsskatt	0	0
Driftskostnader	864 668	877 410
Övriga kostnader	10 705	17 806
Personalkostnader	50 538	48 923
Avskrivningar av anläggningstillgångar	249 913	249 913
Jämförelsestörande poster	0	0
Finansiella poster	1 418 078	1 516 736
Inkomstskatt	0	0
Summa kostnader	2 632 569	2 738 894



Driftkostnadsfördelning

	2006	2005
Järla Samfällighet och Järla Ekonomiska förening	171 431	212 245
Fastighetsförsäkring	17 312	14 595
Arvode förvaltning	80 960	79 040
Kabel-TV	17 937	29 547
IT-kostnader	24 810	0
Juridiska kostnader	375	0
Arvode auktoriserad revisor	24 050	20 600
Möteskostnader	2 905	766
Övriga förvaltningskostnader	9 188	10 771
Fastighetsskötsel	37 853	46 581
Trädgårdsskötsel	60 301	48 484
Rabatt/återbäring från RB	- 5 100	0
Städ	23 620	20 733
Obligatoriska besiktningar	5 529	5 707
Snöröjning	31 435	37 778
Förbrukningsmateriel	0	- 357
Vatten	76 035	78 473
El	35 759	32 510
Uppvärmning	219 759	216 778
Sophantering	30 509	23 159
Summa driftkostnader	864 668	877 410



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2006

2005

BOA (kvm):

3163	3163
Kr / kvm	Kr / kvm

Järla Samfällighet och Järla Ekonomiska förening	54,21	67,11
Fastighetsförsäkring	5,47	4,62
Arvode förvaltning	25,60	24,99
Kabel-TV	5,67	9,34
IT-kostnader	7,85	0
Juridiska kostnader	0,12	0
Arvode auktoriserad revisor	7,60	6,51
Möteskostnader	0,92	0,24
Övriga förvaltningskostnader	2,91	3,41
Fastighetsskötsel	11,97	14,73
Trädgårdsskötsel	19,07	15,33
Rabatt/återbäring från RB	- 1,61	0
Städ	7,47	6,56
Obligatoriska besiktningar	1,75	1,80
Snöröjning	9,94	11,95
Förbrukningsmateriel	0	- 0,11
Vatten	24,04	24,81
El	11,31	10,28
Uppvärmning	69,49	68,55
Sophantering	9,65	7,32
Summa driftkostnader	273,41	277,44

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

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

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

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.

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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



Årsredovisningen är upprättad av
Rb Brf Sturegården:s styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt
fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen
Tel. 08-602 36 00
www.riksbyggen.se