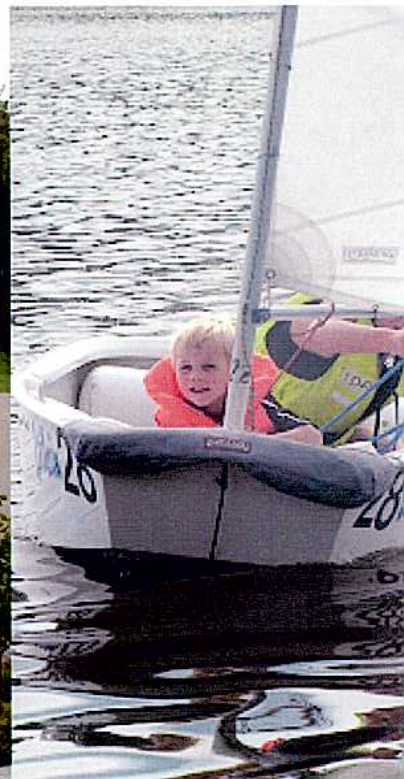




Riksbyggens Brf Sturegården
Org nr 716419-6904
Årsredovisning
1/1 2007 - 31/12 2007

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, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. 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 boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Sturegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>
Michael Lundin	Ordförande	Stämman
Martin Brodén	Sekreterare	Stämman
Torsten Andersson	Ledamot	Stämman
Kristoffer Karlsson	Ledamot RB	Riksbyggen

<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Marie Olsén	Suppleant	Stämman
Erik Bergman	Suppleant	Stämman
Christer Nilsson	Suppleant RB	Riksbyggen

I tur att avgå: Martin Brodén, Erik Bergman, Marie Olsén

<u>Ordinarie revisorer</u>		
Lars Ernsäter	Revisor	Stämman
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor	Stämman

<u>Revisorssuppleant(er)</u>		
Eva Nordqvist	Revisorsuppleant	Stämman
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning
Sune Gustafsson (sammankallande)
Satu Andersson

<u>Studieombud</u>		
Torsten Andersson	Studieansvarig	Styrelsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

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

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, Järla sjö Samfällighetsförening samt Järla sjö Ekonomiska Förening.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 43 804 kr. Reparationskostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på en medelkostnad på 67 000 kr för de närmaste 10 åren.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 2007-05-02. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr) *

	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelsens intäkter	2 729	2 692	2 666	2 616	2 565
Årets resultat	205	444	320	157	81
Balansomslutning	92 124	92 602	92 221	92 077	93 708
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	842	842	842	825	809
Driftskostnad, kr / kvm	274	273	277	270	248
Ränta, kr / kvm	438	448	480	524	632
Underhållsfond, kr / kvm	274	222	173	129	104
Lån, kr / kvm	- 8 741	8 940	8 975	9 011	9 570

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BOA som beräkningsgrund.

*Enligt ursprunglig ekonomisk plan

Diagram 1, Kostnadsutveckling

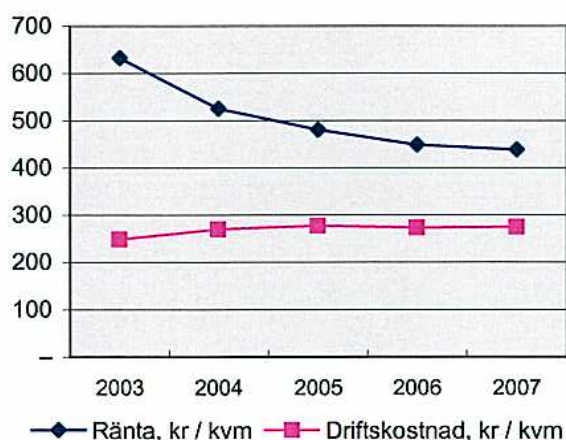
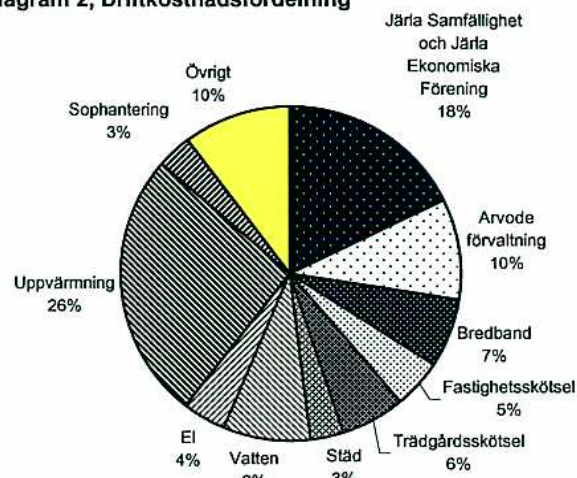


Diagram 2, Driftkostnadsfördelning



Årsavgifter

Föreningens årsavgifter var oförändrade för 2007.

Överlåtelser

Under 2007 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Ekonomi

Föreningens ekonomi har varit fortsatt stabil under året trots att föreningen avstod från avgiftshöjningar. Driftkostnaderna har ökat marginellt (0.5%), d.v.s. lägre än inflationen och räntekostnaderna har sänkts med 2.5%. Det senare förklaras av att styrelsen valde att swappa om ett av de större lånen (10,5MKR) från en fast ränta om 6.77% till 5.39% och förlängde löptiden med 4 år. Styrelsen har som princip försökt att eftersträva en räntebindning om 1/3 rörligt, 1/3 bundet på 3 år och 1/3 bundet på fem år men denna princip har styrelsen valt att marginellt frångå när bindningspremien har varit för stor under 2007. Ca 37% av nuvarande lånestock har en bindningstid om 4 år, ca 15% en bindningstid om ett år och resterande lån har fullt rörlig nivå. Eftersom styrelsen har valt att aktivt amortera krävs en större andel rörliga lån när endast dessa är amorteringsbara. Kassaflödet från den löpande rörelsen uppgick till 446tkr men amorteringarna gjordes med 628tkr då likviditeten var god.

Vid årets slut uppgick likviditeten till 1 179 tkr. Denna nivå medger ytterligare amorteringar trots att styrelsen måste avsätta likviditet till de första stora renoveringarna och också ta hänsyn till de sjunkande bostadssubventionerna. De senare sjönk med ca 220tkr under 2007. Styrelsen ser inte framför sig några höjda avgifter till samfälligheterna och ekonomiska föreningen p.g.a. de kraftigt sjunkande snöröjningskostnaderna som ett resultat av den milda vintersäsongen.

Trots sjunkande bostadssubventioner, ett högre ränteläge och ett större anspråkstagande av underhållsfonden så bedömer styrelsen att föreningen kommer ha ett fortsatt positivt kassaflöde innan amorteringar under 2008 och styrelsen rekommenderar därmed fortsatt oförändrade avgifter för 2008. Styrelsen vill dock flagga för att avgiftsnivån kan revideras under året om räntenivån på de rörliga lånen skulle fortsätta stiga i samma takt som de senaste 12 månaderna.

Slut- och garantibesiktningar

Problemet med varmt kallvatten har åtgärdats under slutet av 2006 och början av 2007. Mätningar har gjorts för att konstatera att det inte finns legionellabakterier i vattnet. Samtliga besiktningsanmärkningar är nu åtgärdade.

Järla Sjö samfällighetsförening

Brf Sturegården har under 2007 varit 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. Kostnadsnivån har stabiliserats i och med att området har färdigställts och utfallet för 2007 har varit inom budget.

Järla Sjö Ekonomisk förening

Brf Sturegården har varit 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

Nätverket Järla Sjö är ett nätverk mellan alla bostadsrättsföreningar i området. Skälet till att det bildades är att styrelseplatserna i samfälligheten och den ekonomiska föreningen inte räcker för att alla föreningar skall kunna vara representerade. Nätverket har haft 5 möten under 2007. Nätverket driver frågor om bland annat samordnad upphandling av tjänster, trafikförbättringar och trivselarrangemang.

Kräftfiske

Det här året var vi sjunde förening ut att fiska kräftor. Vi blev, av samfälligheten, tilldelade tisdagen den 28:e augusti. Trots att det var en vardag ökade intresset för att fånga kräftor markant, 50 %, i år jämfört med året innan. Tre hushåll var representerade, d v s ett mer än året innan! Tillsammans fångade vi i det närmaste 200 kräftor och behöll ett 80-tal som vi ansåg var tillräckligt stora för att kalasa på.

Allmänt

Föreningen bildades den 26 februari 1986 och antog namnet Riksbyggens bostadsrättsförening Sturegården den 15 mars 2000. För mer information, se föreningens hemsida www.brf-sturegarden.se. Sturegården ligger vid Järlasjöns strand, strax intill Järla Herrgård. Lägenheterna är på 2-6 rok. De är fördelade 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 årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	262 771
Resultatutjämningsfond	717 500
Årets resultat före fondförändring	204 610
Avsättning till underhållsfond	-166 000
Uttag ur underhållsfond	0
Summa överskott	1 018 881

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	1 018 881



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 662 054	2 662 054
Bränsletillägg		3 480	3 480
Övriga förvaltningsintäkter	2	63 895	26 247
		<u>2 729 430</u>	<u>2 691 781</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 43 804	- 38 667
Fastighetsskatt *		- 66 000	0
Driftskostnader	4	- 867 835	- 864 668
Övriga kostnader	5	- 21 317	- 10 705
Personalkostnader	6	- 64 874	- 50 538
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 249 913	- 249 913
*) Tidigare befriad pga nyproduktion med värdeår 2001		<u>-1 313 742</u>	<u>-1 214 491</u>
Rörelseresultat		1 415 688	1 477 290
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 000	3 000
Ränteintäkter	8	18 956	9 733
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		152 807	372 261
Räntekostnader	9	-1 383 959	-1 418 078
Jämförelsestörande finansiella poster		118	0
		<u>-1 211 078</u>	<u>-1 033 084</u>
Resultat efter finansiella poster		204 610	444 206
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>204 610</u>	<u>444 206</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 166 000	- 153 000
Uttag ur underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 166 000</u>	<u>- 153 000</u>
Resultat efter fondförändring		38 610	291 206

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	90 868 447	91 118 360
		90 868 447	91 118 360
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	10 000	10 000
		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		90 878 447	91 128 360
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 605	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	59 739	112 658
		66 344	112 658
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	800 000	500 000
		800 000	500 000
Kassa och bank	14		
Kassa och bank		379 043	860 698
		379 043	860 698
Summa omsättningstillgångar		1 245 387	1 473 355
SUMMA TILLGÅNGAR		92 123 834	92 601 715

A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 000 000	62 000 000
Underhållsfond		867 107	701 107
		<u>62 867 107</u>	<u>62 701 107</u>
Fritt eget kapital			
Resultatutjämningsfond		717 500	317 500
Balanserat resultat		262 771	371 565
Årets resultat		204 610	444 206
Avsättning till underhållsfond		- 166 000	- 153 000
Uttag ur underhållsfond		0	0
		<u>1 018 881</u>	<u>980 271</u>
Summa eget kapital		63 885 988	63 681 378
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	16	27 535 044	28 164 984
		<u>27 535 044</u>	<u>28 164 984</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		109 370	107 615
Leverantörsskulder		37 681	31 351
Skatteskulder		66 000	0
Övriga skulder, kortfristiga	17	207 979	194 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	281 771	421 948
		<u>702 801</u>	<u>755 353</u>
Summa skulder		28 237 845	28 920 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 123 834	92 601 715
Ställda säkerheter		30 322 000	30 322 000
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2007-12-31	2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	270 610	444 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	249 913	249 913
	520 523	694 119
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	520 523	694 119
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	46 314	- 106 157
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 120 307	- 28 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten	446 530	559 916
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	- 628 185	- 111 848
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 628 185	- 111 848
Årets kassaflöde	- 181 655	448 068
Likvida medel vid årets början	1 360 698	912 629
Likvida medel vid årets slut	1 179 043	1 360 697
(se Not 13 och Not 14)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

A

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. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 1 973 172 kr vilket innebär att statlig inkomstskatt inte redovisats för året.

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 föreningens årsstämma.

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.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

2007-12-31 2006-12-31

2 662 054	2 662 054
2 662 054	2 662 054

2007-12-31 2006-12-31

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Bredband	57 420	26 247
Kompensation från RB	4 110	0
Vindstillägg	2 365	0
	63 895	26 247

Not 3 Reparationer

Bostäder	11 994	23 330
Gemensamma utrymmen	3 560	0
Vatten/Avlopp	0	5 156
Ventilation	0	6 850
Elinstallationer	14 458	1 698
Hissar	2 853	1 633
Övriga installationer	1 120	0
Huskropp	9 819	0
	43 804	38 667

Not 4 Driftskostnader

Järla Samfällighet och Järla Ekonomiska Förening	151 461	171 431
Fastighetsförsäkring	17 128	17 312
Arvode förvaltning	83 213	80 960
Kabel-TV	24 296	17 937
Bredband	57 656	24 810
Juridiska kostnader	0	375
Arvode auktoriserad revisor	20 625	24 050
Möteskostnader	1 584	2 905
Övriga förvaltningskostnader	4 461	9 188
Fastighetsskötsel	40 805	37 853
Trädgårdsskötsel	51 044	60 301
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 375	- 5 100
Städ	25 961	23 620
Obligatoriska besiktningar, hiss	6 405	5 529
Snöröjning	17 767	31 435
Förbrukningsmateriel	3 238	0
Vatten	71 712	76 035
El	36 682	35 759
Uppvärmning	219 660	219 759
Sophantering	28 907	30 509
Städ soprum	12 605	0
	867 835	864 668

2007-12-31 2006-12-31

Not 5 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	500	0
Kontorsmateriel	433	275
Telefon och porto	5 476	5 319
Medlems- och föreningsavgifter	1 160	1 160
Hemsida	885	0
Konsultarvoden	12 863	3 951
	21 317	10 705

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	34 450	30 250
Övriga ersättningar	14 050	8 398
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	0	313
Summa	49 500	39 961
Sociala kostnader	15 374	10 577
	64 874	50 538

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	210 000	210 000
Byggnadsinventarier	4 243	4 243
Anslutningsavgifter	35 670	35 670
	249 913	249 913

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	3 859	1 731
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	14 835	7 783
Avgifts- och hyresfordringar	262	219
	18 956	9 733

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 383 085	1 417 588
Övriga finansiella kostnader	874	490
	1 383 959	1 418 078

2007-12-31 2006-12-31

Not 10 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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

- 688 407 - 478 407

Anslutningsavgifter

- 123 982 - 84 069

Standardförbättringar

4 243 4 243

- 808 146 - 558 233

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

-1 058 059 - 808 146

Restvärde enligt plan vid årets slut

90 868 447 91 118 360

Varav

Byggnader

77 380 533 77 590 533

Mark

13 448 000 13 448 000

Anslutningsavgifter

39 914 79 827

Taxeringsvärden

bostäder

46 200 000 33 000 000

lokaler

0 0

Totalt taxeringsvärde

46 200 000 33 000 000

varav byggnader

36 000 000 26 000 000

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

20 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

10 000 10 000

10 000 10 000

2007-12-31 2006-12-31

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	6 247	0
Förutbetald kostnad bredband	9 570	9 570
Periodiserade kostnader månadsrapporter	0	7 448
Förutbetald hisservice	1 565	0
Upplupna ränteintäkter	2 052	2 332
Upplupna räntebidrag	36 023	89 028
Fastighetsförsäkring	4 282	4 280
	<u>59 739</u>	<u>112 658</u>

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	800 000	500 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	300 000	3,70	2008-01-03
30 dagar	500 000	3,55	2008-02-07

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel	36 735	32 415
Avräkning med Swedbank	342 308	828 282
	<u>379 043</u>	<u>860 698</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultatutjämningsfond	Resultat
Vid årets början	62 000 000	701 107	317 500	662 771
Avsättning resultatutjämn. fond			400 000	- 400 000
Förändring av underhållsfond				- 166 000
Avsättning till underhållsfond		166 000		
Uttag ur underhållsfond		0		
Årets resultat				204 610
Vid årets slut	62 000 000	867 107	717 500	301 382

2007-12-31 2006-12-31

Not 16 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	-27 644 414	28 272 599
Avgår nästa års amortering	- 109 370	- 107 615
Skuld vid årets slut	27 535 044	28 164 984

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA	3,80		262 902 *		262 902	
NORDEA	3,95	Rörligt		8585332*	46 952	8 538 380
NORDEA	3,96	Rörligt	7 852 930			7 852 930
NORDEA	3,07		4 195 260 *		4 195 260	
NORDEA	3,72		4 195 260 *		4 195 260	
SPINTAB	4,75	Rörligt	1 208 072		500 000	708 072
SPINTAB	6,77	2008-04-01	10 558 175 **		13 143	10 545 032
			28 272 599	8 585 332	9 213 517	27 644 414

*) Justering av lån samt swap på belopp 4 195 260 till räntan 3,72% med löptid till 20090406.

**) Detta lån valde styrelsen att swappa (den 4 juli 2007) med syfte att förlänga löptiden med ca 4år och dessutom få effekten av en lägre räntenivå fram till tidigare förfall (2008-04-01). Transaktionen gjordes med involvering av 2st swappar, först en swap av den fasta räntan på 6,77% till rörlig ränta och sedan en swap från rörlig räntan till fast ränta om 5.39% till den 5:e april 2012.

Fastighetslån, kortfristiga

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	- 109 370	- 107 615
	- 109 370	- 107 615

Not 17 Övriga skulder, kortfristiga

Upplupna sociala avgifter och skatter	26 006	11 976
Avräkning lån	181 973	182 463
	207 979	194 439

	2007-12-31	2006-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	66 649	80 805
Upplupna elkostnader	3 255	2 702
Upplupna vattenavgifter	20 000	20 000
Upplupna värmekostnader	23 320	20 489
Upplupna kostnader för renhållning	1 273	1 000
Upplupna revisionsarvoden	22 875	21 875
Upplupna sociala avgifter och skatter, föreningsrevisor	329	0
Upplupna styrelsearvoden	0	23 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	87 411
Förutbetalda hyror och avgifter	144 071	164 166
	<u>281 771</u>	<u>421 948</u>

Nacka 2008-04-09



Michael Lundin



Martin Brodén



Torsten Andersson



Kristoffer Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Stockholm 2008-04-14

KPMG Bohlins AB



Lars Ernsäter



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Sturegården

Org nr 716419-6904

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Sturegården för räkenskapsåret 2007-01-01—2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2008



Lars Ernsäter
Föreningens revisor

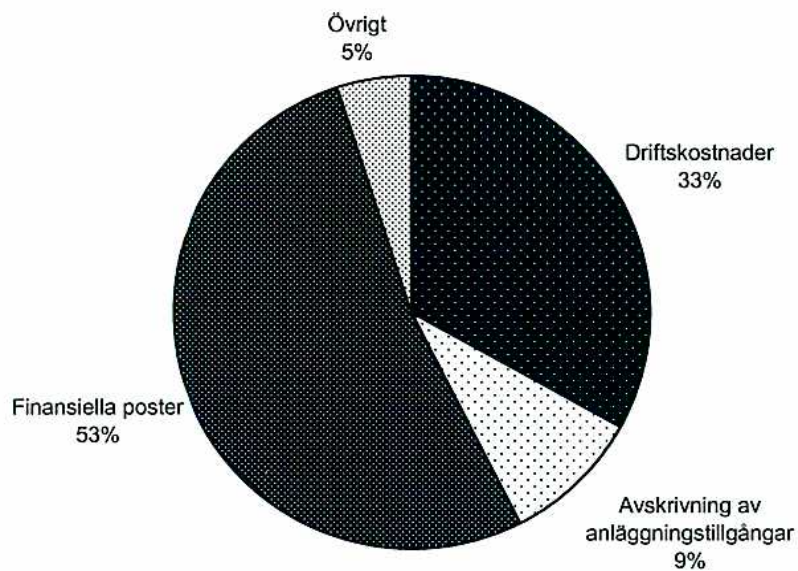
KPMG Bohlins AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

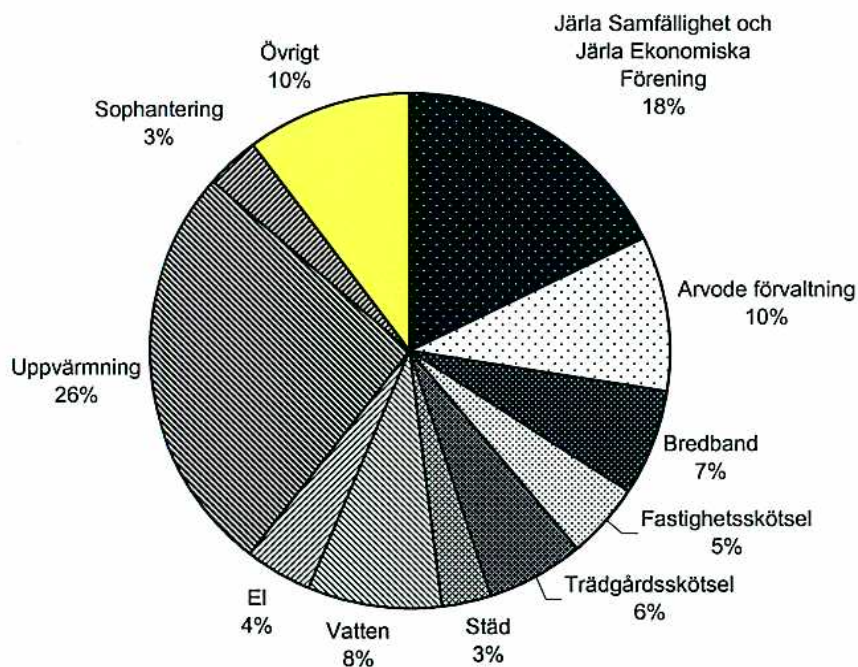
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2007	2006
Reparationer	43 804	38 667
Planerat underhåll	0	0
Fastighetsskatt *	66 000	0
Driftskostnader	867 835	864 668
Övriga kostnader	21 317	10 705
Personalkostnader	64 874	50 538
Avskrivning av anläggningstillgångar	249 913	249 913
Jämförelsestörande poster	0	0
Finansiella poster	1 383 959	1 418 078
Inkomstskatt	0	0
Summa kostnader	2 697 701	2 632 569



Driftkostnadsfördelning

	2007	2006
Järla Samfällighet och Järla Ekonomiska Förening	151 461	171 431
Fastighetsförsäkring	17 128	17 312
Arvode förvaltning	83 213	80 960
Kabel-TV	24 296	17 937
Bredband	57 656	24 810
Juridiska kostnader	0	375
Arvode auktoriserad revisor	20 625	24 050
Möteskostnader	1 584	2 905
Övriga förvaltningskostnader	4 461	9 188
Fastighetsskötsel	40 805	37 853
Trädgårdsskötsel	51 044	60 301
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 375	- 5 100
Städ	25 961	23 620
Obligatoriska besiktningskostnader, hiss	6 405	5 529
Snöröjning	17 767	31 435
Förbrukningsmateriel	3 238	0
Vatten	71 712	76 035
El	36 682	35 759
Uppvärmning	219 660	219 759
Sophantering	28 907	30 509
Summa driftkostnader	867 835	864 668



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2007

2006

BOA (kvm):

3163	3163
Kr / kvm	Kr / kvm

Järla Samfällighet och Järla Ekonomiska Förening	48	54
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	26	26
Kabel-TV	8	6
Bredband	18	8
Juridiska kostnader	0	0
Arvode auktoriserad revisor	7	8
Möteskostnader	1	1
Övriga förvaltningskostnader	1	3
Fastighetsskötsel	13	12
Trädgårdsskötsel	16	19
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	8	7
Obligatoriska besiktningar, hiss	2	2
Snöröjning	6	10
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	23	24
El	12	11
Uppvärmning	69	69
Sophantering	9	10
Summa driftkostnader	274	273

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

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

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

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 Riksbyggens
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