



Riksbyggens Brf Sturegården
Org nr 716419-6904
Årsredovisning
1/1 2008 - 31/12 2008

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 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 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.

Dagordning § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämmoordförande.
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	9
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Nyckeltal och diagram	Bilagor 1-3

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Sturegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Michael Lundin
Anders Gibson
Torsten Andersson
Kristoffer Karlsson

Ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot RB

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman Flyttat dec-08
Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Elisabet Alm
Erik Bergman
Anders Ferm

Suppleant
Suppleant
Suppleant RB

Stämman
Stämman
Riksbyggen

I tur att avgå: Michael Lundin, Elisabeth Alm, Erik Bergman

Ordinarie revisorer

Lars Ernsäter
KPMG AB

Revisor
Auktoriserad revisor

Stämman
Stämman

Revisorssuppleanter

Eva Boive
KPMG AB

Revisorsuppleant
Auktoriserad revisor

Stämman
Stämman

Valberedning

Martin Brodén (sammankallande)
Eva Nordström

Studieombud

Torsten Andersson

Studieansvarig

Styrelsen

Firmateckning

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

A

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*

Årets taxeringsvärde

46 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

46 200 000 kr

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 24 089 kr och planerat underhåll för 295 819 kr. Reparationerna specificeras i not 3 och underhållskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 277 tkr för de närmaste 10 åren. På 30 år krävs en avsättning till underhållsfonden med 170 tkr per år för att fonden inte ska visa ett undeskott.

h

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 maj 2008. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

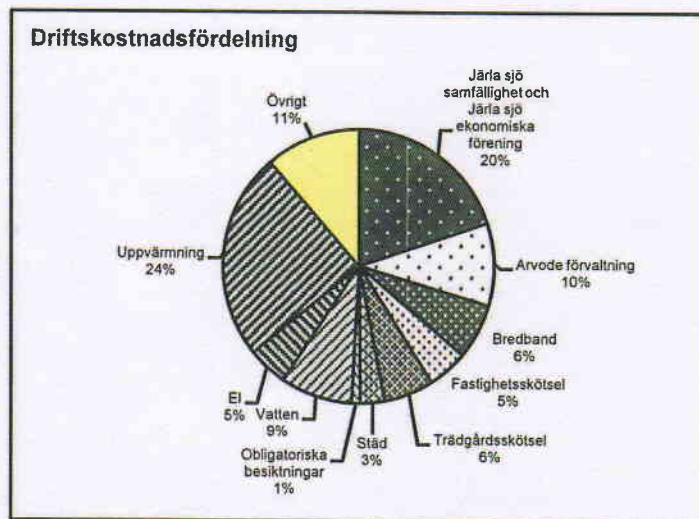
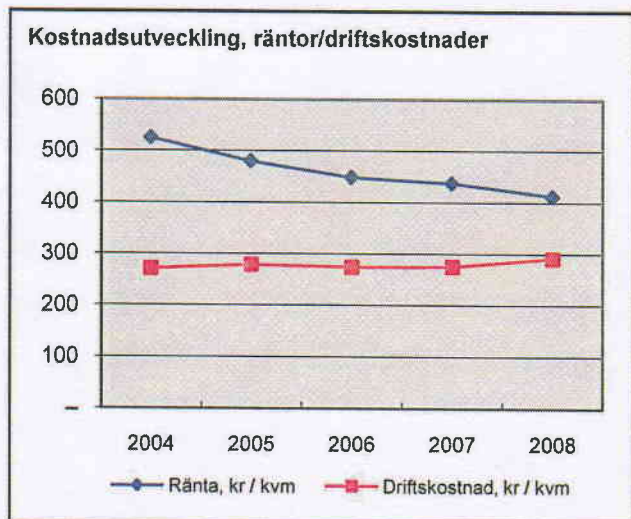
Ekonomi

Resultat och ställning (tkr) *

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	2 725	2 729	2 692	2 666	2 616
Årets resultat	- 19	205	444	310	144
Resultat efter fondförändringar	107	39	291	169	44
Balansomslutning	91 509	92 124	92 602	92 297	92 197
Soliditet %	70%	69%	69%	69%	69%
Likviditet %	104%	177%	195%	121%	54%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	842	842	842	842	825
Bränsletillägg, kr / kvm	1	1	1	1	2
Driftskostnad, kr / kvm	291	274	273	277	270
Ränta, kr / kvm	412	438	448	480	524
Underhållsfond, kr / kvm	234	274	222	173	129
Lån, kr / kvm	8 537	8 741	8 940	8 975	9 011

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



Årsavgifter

Föreningens årsavgifter var oförändrade för 2008.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2008 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms som fortsatt stabil trots en miljö med högre räntor (första halvåret) och driftskostnader. Det första stora underhållsarbetet i föreningens historia utfördes under året - målning av alla trätor för 295tkr. Detta utfördes till ett mycket fördelaktigt pris samtidigt som föreningen valde att utföra delar själva. Efter periodiserad underhållsavsättning rapporterade föreningen ett bättre resultat än föregående år. Driftskostnaderna steg med 6%, en effekt av en högre avsättning till Samfälligheten/ekonomiska föreningen plus en obligatorisk OVK besiktning. Det bör nämnas att en viss återbetalning av debiteringen från de förstnämnda kommer ske under 2009 vilket innebär att föreningen bedöms att ha hållit driftskostnaderna i linje med inflationen. Räntenettet har kunnat förbättras, trots en fortsatt avtrappning av de statliga räntebidragen om ca 49tkr, pga en ränteswap på ett av våra större lån till en lägre ränta plus en amortering om ca 647tkr. De rörliga lånen hade en högre ränta under första delen av året men föll sedan i linje med riksbankens sänkningar.

Styrelsen har som princip försökt att eftersträva en räntebindning om 1/3 rörligt, 1/3 bundet på tre år och 1/3 bundet på fem år men denna princip har styrelsen valt att marginellt frångå när bindningspremien har varit för stor under 2008. För nuvarande är 39% av lånen bundna till 2012, 16% till april 2009 och resten är rörligt. Styrelsen studerar för närvarande möjligheten att binda mer för att uppnå policyn. Det skall inte bortses från att 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 195tkr (446tkr) men amorteringar gjordes med 647tkr (628tkr) eftersom likviditeten var fortsatt god. Det sämre kassa flödet förklaras av kostnaderna i samband med målningsarbetet.

Vid årets slut uppgick likviditeten till 728 tkr. Denna nivå medger ytterligare amorteringar men kanske inte i nivå med tidigare år.

Styrelsen ser inte framför sig några höjda avgifter till samfälligheterna och ekonomiska föreningen p.g.a. de kraftigt sjunkande snöröjnings- och räntekostnaderna.

Det låga ränteläget gör att föreningen bedöms att fortsätta kunna hålla dagens hyror frysta under 2009 och detta trots sjunkande räntesubventioner. Styrelsen kommer fortsätta att aktivt amortera med de belopp som överstiger en vettig likviditetsbuffert.

Underhåll - Målning

Under året har målning av föreningens alla trätor utförts. Ett stort underhållsarbete som kostade 295 tkr. Tack vare att föreningens medlemmar ställde upp under en helgdag och målade sina egna förråd, postlådestolpar och vindskydd sparade vi nästan 100 tkr.

För övrigt målningsarbete anlätades FB's måleri och Rep. AB.

Trädgårdsgruppen

På uppdrag av föreningsstämman 2008 bildades en trädgårdsgrupp, som under året träffats tre gånger. Som utgångspunkt för diskussionerna låg arbetsbeskrivningen för befintligt trädgårdsskötselavtal, som föreningen har med Riksbyggen. Ett nära samarbete med RB:s trädgårdsansvarige har etablerats i syfte att uppnå en samsyn på hur och när de gröna ytorna ska skötas inom ramen för befintligt avtal.

Efter två besiktningar av föreningens gröna ytor tillsammans med RB:s trädgårdsansvarige och en arborist kunde konstateras att växtligheten är i gott skick, men att vissa insatser måste göras. Bl.a. är buskar och häckar i stort behov av föryngringsbeskrning, en åtgärd som inte ingår i avtalet. Vissa häckar måste också begränsas på höjden så att de träd, som samplanterats med häckarna kan utvecklas. Lönne på innergården till Järla Gårdsväg 35 ska pga ålder inte beskäras enl. arboristens bedömning.

Järla sjö samfällighetsförening

Samfällighetens uppgift är huvudsakligen att ta hand om garage, vägar och parkeringsplatser, samt skötsel av dessa och andra gemensamma ytor såsom Herrgårdsparken och återvinningsstationen.

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 samt hyr ut restauranglokalen.

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 ekonomiska föreningen inte räcker för att alla föreningarna ska kunna vara representerade. Nätverket driver frågor om bland annat samordnad upphandling av tjänster, trafikförbättringar och trivselarrangemang. Nätverket har haft 6 möten under 2008.

Kräftfiske

Det årliga kräftfisket för Sturegården gick av stapeln den 26 augusti. Fångsten blev god, många kräftor togs upp och tillagades.

Allmänt

Föreningen bildades den 26 februari 1986 och antog namnet Riksbyggen 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-bostadshuset 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	1 018 881
Årets resultat före fondförändring	-18 864
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	295 819
Summa överskott	<u>1 125 836</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 125 836

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

A

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 662 055	2 662 055
Bränsletillägg, radhusvindar		3 480	3 480
Övriga förvaltningsintäkter	2	59 858	63 895
		<u>2 725 393</u>	<u>2 729 430</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 24 089	- 43 804
Planerat underhåll	4	- 295 819	0
Fastighetsavgift		- 17 400	- 66 000
Driftskostnader	5	- 919 745	- 867 835
Övriga kostnader	6	- 11 235	- 21 317
Personalkostnader	7	- 61 900	- 64 874
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 249 914	- 249 913
		<u>-1 580 102</u>	<u>-1 313 742</u>
Rörelseresultat		1 145 290	1 415 688
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		12 000	1 000
Ränteintäkter	9	102 989	18 956
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		103 268	152 807
Räntekostnader	10	-1 382 412	-1 383 959
Jämförelsestörande finansiella poster		0	118
		<u>-1 164 155</u>	<u>-1 211 078</u>
Resultat efter finansiella poster		- 18 864	204 610
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>- 18 864</u>	<u>204 610</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 170 000	- 166 000
lanspråktagande av underhållsfond		295 819	0
Förändring av underhållsfond		<u>125 819</u>	<u>- 166 000</u>
Resultat efter fondförändring		106 955	38 610

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	90 618 533	90 868 447
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		90 628 533	90 878 447
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 605
Skattekonto		66 827	0
Övriga fordringar		12 489	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	73 507	59 739
		152 823	66 344
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	200 000	800 000
Kassa och bank	15		
Kassa och bank		527 954	379 043
Summa omsättningstillgångar		880 777	1 245 387
SUMMA TILLGÅNGAR		91 509 310	92 123 834

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 000 000	62 000 000
Underhållsfond		741 288	867 107
		<u>62 741 288</u>	<u>62 867 107</u>
Fritt eget kapital			
Resultatutjämningsfond		0	717 500
Balanserat resultat		1 018 881	262 771
Årets resultat		- 18 864	204 610
Avsättning till underhållsfond		- 170 000	- 166 000
Anspråktagande av underhållsfond		295 819	0
		<u>1 125 836</u>	<u>1 018 881</u>
Summa eget kapital		63 867 124	63 885 988
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	26 798 428	27 535 044
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		199 356	109 370
Leverantörsskulder		26 489	37 681
Skatteskulder		83 400	66 000
Övriga skulder, kortfristiga	18	44 654	207 979
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	19	489 859	281 771
		<u>843 758</u>	<u>702 801</u>
Summa skulder		27 642 186	28 237 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 509 310	92 123 834
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		30 322 000	30 322 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2008-12-31	2007-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	- 18 864	204 610
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	249 914	249 913
	231 050	520 523
Årets skatt (betald inkomstskatt)	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	231 050	520 523
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 86 479	46 314
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	50 971	- 120 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten	195 541	446 530
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	- 646 630	- 628 185
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 646 630	- 628 185
Årets kassaflöde	- 451 089	- 181 655
Likvida medel vid årets början	1 179 043	1 360 698
Likvida medel vid årets slut	727 954	1 179 043
(se Not 14 och Not 15)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

19

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 1 877 965kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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.

19

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, enligt plan

Anslutningsavgift

5 år

2008-12-31 2007-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

2 662 055	2 662 055
<u>2 662 055</u>	<u>2 662 055</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Bredband

57 420	57 420
--------	--------

Kompensation från RB

0	4 110
---	-------

Vindstillägg

2 438	2 365
-------	-------

<u>59 858</u>	<u>63 895</u>
---------------	---------------

Not 3 Reparationer

Bostäder

7 630	11 994
-------	--------

Gemensamma utrymmen

2 700	3 560
-------	-------

Ventilation

2 253	0
-------	---

Elinstallationer

0	14 458
---	--------

Tele/TV/Porttelefon

3 994	0
-------	---

Hissar

3 179	2 853
-------	-------

Övriga installationer

0	1 120
---	-------

Huskropp

4 333	9 819
-------	-------

<u>24 089</u>	<u>43 804</u>
---------------	---------------

Not 4 Planerat underhåll

Underhållsadministration

26 013	0
--------	---

Målning

269 806	0
---------	---

<u>295 819</u>	<u>0</u>
----------------	----------

2008-12-31 2007-12-31

Not 5 Driftskostnader

Järla sjö samfällighet och Järla sjö ekonomiska förening	173 436	151 461
Fastighetsförsäkring	17 821	17 128
Arvode förvaltning	85 816	83 213
Kabel-TV	24 988	24 296
Bredband	57 420	57 656
Arvode auktoriserad revisor	21 375	20 625
Möteskostnader	4 571	1 584
Övriga förvaltningskostnader	5 956	4 461
Fastighetsskötsel	42 069	40 805
Trädgårdsskötsel	52 640	51 044
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 000	- 7 375
Städ	25 036	25 961
Obligatoriska besiktningar	9 267	6 405
OVK	26 250	0
Snöröjning	4 326	17 767
Förbrukningsmateriel	1 962	3 238
Vatten	75 105	71 712
El	41 151	36 682
Uppvärmning	214 985	219 660
Sophantering	22 467	28 907
Städ soprum	17 105	12 605
	919 745	867 835

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	125	500
Kontorsmateriel	0	433
Telefon och porto	5 315	5 476
Medlems- och föreningsavgifter	1 160	1 160
Hemsida	885	885
Konsultarvoden	3 750	12 863
	11 235	21 317

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	37 000	34 450
Övriga ersättningar	8 750	14 050
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	46 750	49 500
Sociala kostnader	15 150	15 374
	61 900	64 874

2008-12-31 2007-12-31

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning
Anslutningsavgifter

210 000	210 000
39 914	39 913
<u>249 914</u>	<u>249 913</u>

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen
Ränteintäkter hyres/kundfordringar
Erhållna swapräntor
Övriga ränteintäkter

5 799	3 859
15 252	14 835
1 542	262
79 570	0
827	0
<u>102 989</u>	<u>18 956</u>

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån
Övriga finansiella kostnader

1 381 267	1 383 085
1 145	874
<u>1 382 412</u>	<u>1 383 959</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

Mark

Anslutningsavgifter

78 278 940	78 278 940
13 448 000	13 448 000
199 566	199 566
<u>91 926 506</u>	<u>91 926 506</u>

Summa anskaffningsvärden

91 926 506 91 926 506

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

Anslutningsavgifter

- 898 407	- 688 407
- 159 652	- 119 739
<u>-1 062 303</u>	<u>- 812 389</u>

Årets avskrivning byggnader

Årets avskrivning anslutningsavgifter

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 210 000	- 210 000
- 39 914	- 39 913
<u>-1 307 973</u>	<u>-1 058 059</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader

Mark

Anslutningsavgifter

<u>90 618 533</u>	<u>90 868 447</u>
77 170 533	77 380 533
13 448 000	13 448 000
0	39 914

2008-12-31 2007-12-31

Taxeringsvärden

bostäder	46 200 000	46 200 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	46 200 000	46 200 000
varav byggnader	36 000 000	36 000 000

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

20 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

10 000	10 000
10 000	10 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad kabel-tv-avgift	6 533	6 247
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	9 570	9 570
Övriga förutbetalda kostnader	1 173	1 565
Upplupna ränteintäkter	25 986	2 052
Upplupna räntebidrag	25 731	36 023
Fastighetsförsäkring	4 514	4 282
	<u>73 507</u>	<u>59 739</u>

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

200 000 800 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	1,50	2009-01-13

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	135 669	36 735
Avräkning med Swedbank	392 285	342 308
	<u>527 954</u>	<u>379 043</u>

2008-12-31 2007-12-31

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultatutjä mningsfond	Resultat
Vid årets början	62 000 000	867 107	717 500	301 382
Disposition enl årsstämmobeslut		0	- 717 500	717 500
Förändring av underhållsfond				125 819
Avsättning till underhållsfond		170 000		
Uttag ur underhållsfond		- 295 819		
Årets resultat				- 18 864
Vid årets slut	62 000 000	741 288	0	1 125 836

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	26 997 784	27 644 414
Avgår nästa års amortering	- 199 356	- 109 370
Skuld vid årets slut	26 798 428	27 535 044

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA	3,91	Rörligt	7 852 930			7 852 930
NORDEA	4,00	Rörligt	8 538 380 *		93 904	8 444 476
NORDEA		Rörligt		10 545 032 **	52 726	10 492 306
SWEDBANK	6,77	2008-04-01	10 545 032		10 545 032	0
SWEDBANK	5,78	Rörligt	708 072		500 000	208 072
			27 644 414		11 191 662	26 997 784

*) 4 195 260 av detta lån är räntesäkrat med en swap till räntan 3,72% med en löptid till 2009-04-09

**) 10 500 000 av detta lån är räntesäkrat med en swap till räntan 5,39% med en löptid till 2012-04-05

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Upplupna sociala avgifter och skatter	27 477	26 006
Avräkning LÅN	0	181 973
Övriga kortfristiga låneskulder	17 177	0
	44 654	207 979

2008-12-31 2007-12-31

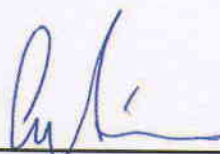
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	729	0
Upplupna räntekostnader	207 999	66 649
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 500	0
Upplupna elkostnader	3 516	3 255
Upplupna vattenavgifter	21 215	20 000
Upplupna värmekostnader	23 891	23 320
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 273
Upplupna revisionsarvoden	23 000	22 875
Upplupna styrelsearvoden	1 250	329
Förutbetalda hyror och avgifter	185 759	144 071
	<u>489 859</u>	<u>281 771</u>

Nacka 2009-04-23



Michael Lundin



Anders Gibson



Erik Bergman



Kristoffer Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats.

Stockholm 2009-



Lars Ernsäter
Föreningsvald revisor

KPMG AB



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 år 2008. 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 23 april 2009



Lars Ernsäter
Föreningens revisor

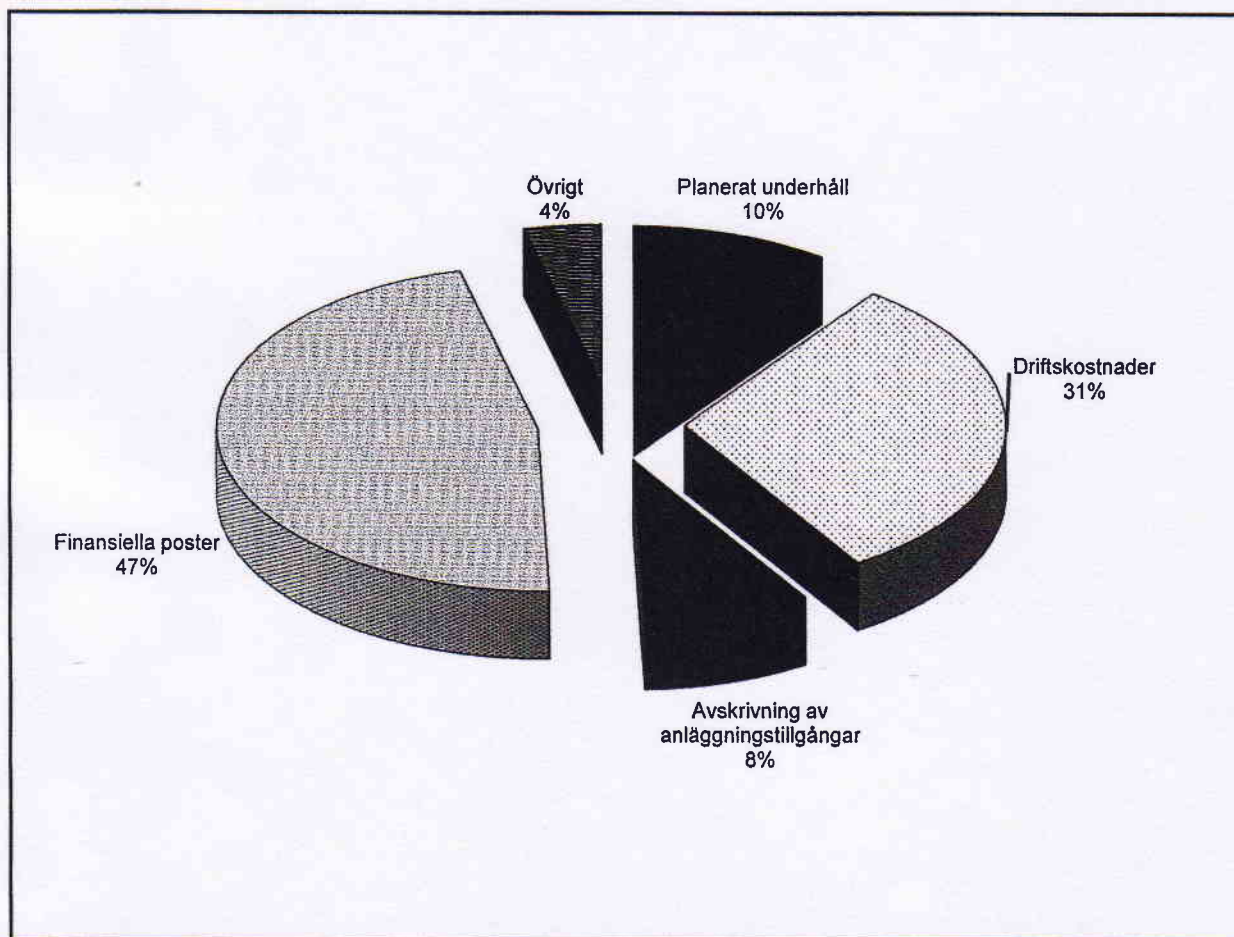
KPMG AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

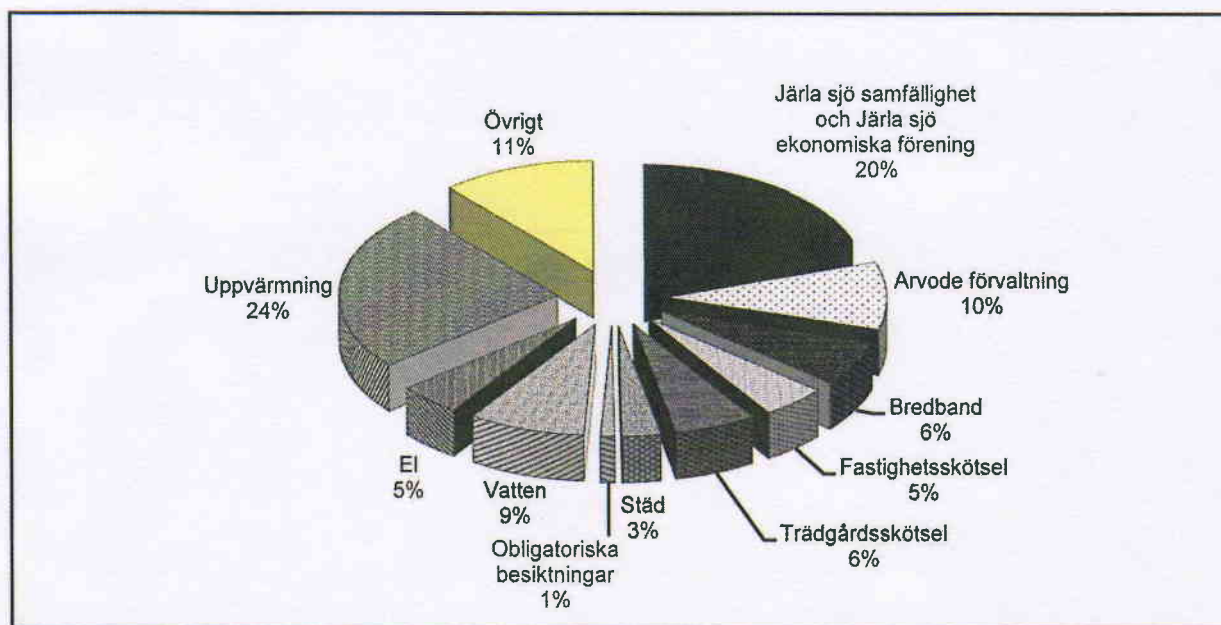
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	24 089	43 804
Planerat underhåll	295 819	0
Fastighetsavgift	17 400	66 000
Driftskostnader	919 745	867 835
Övriga kostnader	11 235	21 317
Personalkostnader	61 900	64 874
Avskrivning av anläggningstillgångar	249 914	249 913
Finansiella poster	1 382 412	1 383 959
Summa kostnader	2 962 514	2 697 701



Driftskostnadsfördelning

	2008	2007
Järla sjö samfällighet och Järla sjö ekonomiska förening	173 436	151 461
Fastighetsförsäkring	17 821	17 128
Arvode förvaltning	85 816	83 213
Kabel-TV	24 988	24 296
Bredband	57 420	57 656
Arvode auktoriserad revisor	21 375	20 625
Möteskostnader	4 571	1 584
Övriga förvaltningskostnader	5 956	4 461
Fastighetsskötsel	42 069	40 805
Trädgårdsskötsel	52 640	51 044
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 000	- 7 375
Städ	25 036	25 961
Obligatoriska besiktningar	9 267	6 405
Snöröjning	4 326	17 767
Förbrukningsmateriel	1 962	3 238
Vatten	75 105	71 712
El	41 151	36 682
Uppvärmning	214 985	219 660
Sophantering	22 467	28 907
Summa driftskostnader	919 745	867 835



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2008

2007

BOA (kvm):

3163	3163
Kr / kvm	Kr / kvm

Järla sjö samfällighet och Järla sjö ekonomiska föreni	55	48
Fastighetsförsäkring	6	5
Arvode förvaltning	27	26
Kabel-TV	8	8
Bredband	18	18
Arvode auktoriserad revisor	7	7
Möteskostnader	1	1
Övriga förvaltningskostnader	2	1
Fastighetsskötsel	13	13
Trädgårdsskötsel	17	16
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Städ	8	8
Obligatoriska besiktningar	3	2
Snöröjning	1	6
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	24	23
El	13	12
Uppvärmning	68	69
Sophantering	7	9
Summa driftskostnader	291	274

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.

Spara

Du behöver din årsredovisning bl.a. om du
skall sälja din lägenhet eller låna pengar.

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