



Riksbyggens Brf Sturegården
Org nr 716419-6904
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med bank.*

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättsinnehavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Dagordning § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens 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	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Nyckeltal och diagram	16

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Sturegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Michael Lundin	Ordförande	<u>Utsedd av</u> Stämman
Marianne Andersson	Vice ordförande	Stämman
Johan Sjöström	Sekreterare	Stämman
Kristoffer Karlsson	Ledamot RB	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Anders Gibson	Stämman
Elisabeth Alm	Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Michael Lundin och Johan Sjöström samt suppleanterna Anders Gibson och Elisabeth Alm.

Ordinarie revisorer

Martin Öhman	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Gunilla Bjerre	Revisorsuppleant	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Erik Bergman (sammankallande)
Gunilla Bjerre

Studieombud

Marianne Andersson	Studieorganisatör	Stämman
--------------------	-------------------	---------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

- a) Järta sjövägen 20, 22 och 24
- b) Järta 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:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
–	3	8	17	–	1

Total bostadsarea: 3 162 kvm

Årets taxeringsvärde 42 000 000 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, Järta sjö Samfällighetsförening samt Järta sjö Ekonomiska Förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 121 tkr. Reparationskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 550 tkr för de närmaste 10 åren. På 30 år krävs en avsättning till underhållsfonden med 205 tkr per år för att fonden inte ska visa ett underskott.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

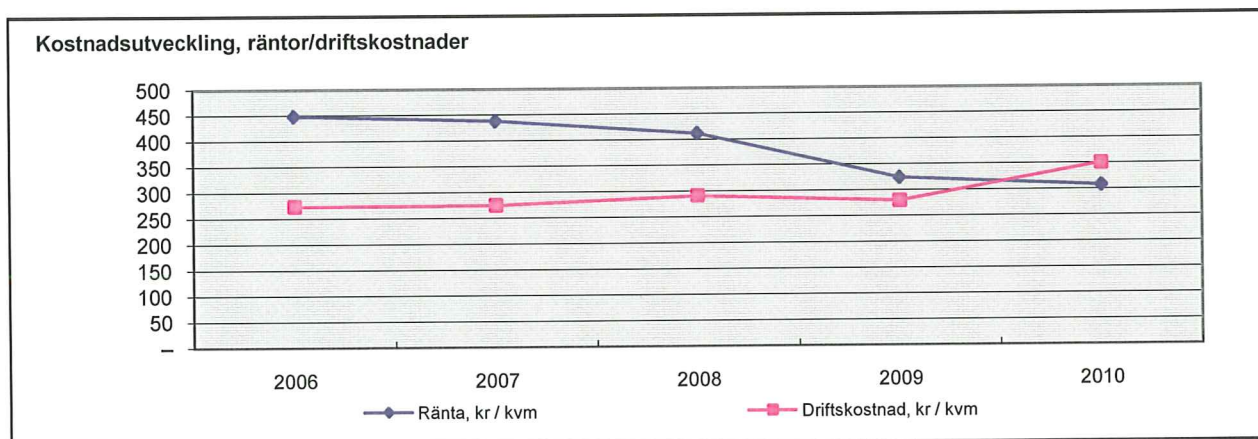
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 maj 2010. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	2 726	2 726	2 725	2 729	2 692
Årets resultat	256	540	- 19	205	444
Resultat efter fondförändringar	86	370	107	39	291
Balansomslutning	91 528	91 508	91 509	92 124	92 602
Soliditet %	71%	70%	70%	69%	69%
Likviditet %	131%	149%	104%	177%	195%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	842	842	842	842	842
Bränsletillägg, kr / kvm	1	1	1	1	1
Driftskostnad, kr / kvm	350	279	291	274	273
Ränta, kr / kvm	308	324	412	438	448
Underhållsfond, kr / kvm	342	288	234	274	222
Lån, kr / kvm	8 243	8 401	8 538	8 743	8 941

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 BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



Årsavgifter

Föreningens årsavgifter var oförändrade för 2010.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Styrelsen verksamhetsberättelse 2010

Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms som fortsatt stabil och har under året förstärkts till följd av fortsatt låga räntekostnader. Efter periodiserad underhållsavsättning rapporterade föreningen ett något sämre resultat än föregående år, framförallt beroende på ökade driftskostnader till följd omfattande behov av av snöröjning. Driftskostnaderna ökade i förhållande till föregående år med 27 %. De ökade driftkostnaderna förklaras i huvudsak av ökade kostnader för snöröjning.

Styrelsen har som princip försökt att eftersträva en räntebindning med olika löptider om 1/3 rörligt, 1/3 bundet på tre år och 1/3 bundet på fem år för att sprida ränterisken. Periodvis kan detta frångås med anledning av hur räntemarknaden, konjunkturen mm. ser ut.

Kassaflödet från den löpande rörelsen uppgick till 758 tkr (705 tkr). Amorteringar gjordes med 499 tkr (433 tkr) eftersom likviditeten var fortsatt god.

Vid årets slut uppgick likviditeten till 1 258 tkr (999 tkr). Denna nivå medger ytterligare amorteringar.

Det låga ränteläget gör att föreningen bedöms att fortsätta kunna hålla dagens hyror frysta under 2011. Styrelsen kommer fortsätta att aktivt amortera med de belopp som överstiger en vettig likviditetsbuffert.

Underhåll

En årlig besiktning av föreningens fastigheter och övriga ytor genomförs varje år i juni månad. Efter senaste besiktningen ser det bra ut och underhåll sker enligt föreningens underhållsplan. Inga större underhåll är planerade under de närmaste åren. Mindre målningsarbeten och byte av grus på våra gångar ligger närmast till hands att åtgärda.

Trädgårdsgruppen

Vårstädningen genomfördes lördagen den 8 maj. En förmiddag då de boende i föreningen snyggade till i föreningens område (rensade rabatter och grusgångar), höns gödsel spreds ut över häckarna, förbättrade målningsarbeten etc.) med mycket gott resultat.

Soptunnor rengjordes och krokar för verktyg sattes upp i soprummet. Hyllan för små felfria saker i soprummet kom till och utnyttjas flitigt. Flera påsar har under året lämnats till Kupan i Finntorp och Emmaus i Slussen och en del saker har säkerligen också bytt ägare inom föreningen. Dagen avslutades med välförtjänt korvgrillning som uppskattades av hungriga vuxna och barn.

Syftet med en gemensam vårstädnings dag är att vi ska ha en trivsamt miljö, hålla nere trädgårdskostnader samt att skapa en gemenskap i föreningen.

Kräfftiske

Det årliga kräfftisket för Sturegården gick av stapeln den 22 augusti. 7 st familjer var med. Burarna lades i på kvällen och togs upp morgonen därpå med gott resultat. Drygt 250 kräftor kunde tas hem och tillagas av glada kräftentusiaster!

Järla Sjö samfällighetsförening

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



Allmänt

Föreningen bildades den 26 februari 1986 och antog namnet Riksbyggen bostadsrättsförening Sturegården den 15 mars 2000.

Vår förening stod klar för inflyttning i maj 2001. De 29 lägenheterna, som är på 2-6 rok, är fördelade på ett flerbostadshus, två två-bostadshus, 15 radhus och en friliggande villa. Husen är grupperade kring två gårdar belägna mellan Järla Gårdsväg och Järla Sjöväg. De två bostadshusen ligger i anslutning till herrgårdens flyglar i strandkanten av Järlasjön.

För mer information, se föreningens hemsida www.brf-sturegarden.se.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 495 518
Årets resultat före fondförändring	255 929
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>1 581 447</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	<u>1 581 447</u>

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

R

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 662 343	2 662 055
Bränsleavgifter	2	3 480	3 480
Övriga förvaltningsintäkter	3	59 785	60 073
		<u>2 725 608</u>	<u>2 725 608</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 120 894	- 57 108
Fastighetsavgift/skatt		- 19 444	- 18 444
Driftskostnader	5	-1 107 483	- 882 711
Övriga kostnader	6	- 7 371	- 8 987
Personalkostnader	7	- 63 169	- 51 546
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 222 789	- 216 000
		<u>-1 541 149</u>	<u>-1 234 796</u>
Rörelseresultat		1 184 459	1 490 812
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 160	400
Ränteintäkter	9	2 574	1 445
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		41 427	72 305
Räntekostnader	10	- 973 691	-1 025 280
		<u>- 928 530</u>	<u>- 951 130</u>
Resultat efter finansiella poster		255 929	539 682
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>255 929</u>	<u>539 682</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 170 000	- 170 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 170 000</u>	<u>- 170 000</u>
Resultat efter fondförändring		85 929	369 682

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	90 179 744	90 402 533
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		90 189 744	90 412 533
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18	0
Skattefordringar	13	50 243	49 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	29 394	46 811
		79 655	95 999
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	600 000	300 000
Kassa och bank			
Bankmedel		45 351	45 555
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		612 966	653 695
		658 317	699 250
Summa omsättningstillgångar		1 337 972	1 095 249
SUMMA TILLGÅNGAR		91 527 716	91 507 782

17

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		62 000 000	62 000 000
Underhållsfond		1 081 288	911 288
		<u>63 081 288</u>	<u>62 911 288</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 495 518	1 125 836
Årets resultat		255 929	539 682
Avsättning till underhållsfond		- 170 000	- 170 000
		<u>1 581 447</u>	<u>1 495 518</u>
Summa eget kapital		64 662 735	64 406 806
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	25 845 648	26 364 637
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		218 989	199 356
Leverantörsskulder		266 935	26 463
Skatteskulder		36 961	35 844
Övriga skulder, kortfristiga	18	500	226 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	495 948	248 122
		<u>1 019 333</u>	<u>736 338</u>
Summa skulder		26 864 981	27 100 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 527 716	91 507 782
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		30 322 000	30 322 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

17

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	255 929	539 682
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	222 789	216 000
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	478 718	755 682
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	478 718	755 682
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	16 344	56 824
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	263 361	- 107 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	758 424	705 086
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	- 499 356	- 433 791
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 499 356	- 433 791
Årets kassaflöde	259 068	271 295
Likvida medel vid årets början	999 250	727 954
Likvida medel vid årets slut	1 258 317	999 250
(se Not 15 och)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 räntekostnader i form av swapränta, ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 615 016 kr, 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.

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

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 2009-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

2 662 343	2 662 055
2 662 343	2 662 055

Not 2 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder

3 480	3 480
3 480	3 480

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Bredband

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

Vindstillägg

2 365	2 653
59 785	60 073

Not 4 Reparationer

Bostäder

18 868	17 884
--------	--------

Gemensamma utrymmen

0	2 166
---	-------

Värme

0	7 000
---	-------

Elinstallationer

3 975	10 275
-------	--------

Hissar

77 322	5 226
--------	-------

Huskropp

20 729	4 057
--------	-------

Gårdar och grönanläggningar

0	10 500
120 894	57 108

R

2010-12-31 2009-12-31

Not 5 Driftskostnader

Järla sjö samfällighet och Järla sjö ek. förening	144 064	142 668
Fastighetsförsäkring	19 547	18 471
Arvode förvaltning	88 989	88 388
Kabel-TV	26 443	26 132
Bredband	58 211	57 420
Juridiska kostnader	507	0
Revisionsarvode, externt	19 110	20 125
Möteskostnader	0	1 431
Övriga förvaltningskostnader	8 123	10 485
Fastighetsskötsel	43 625	44 921
Trädgårdsskötsel	54 591	52 627
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 600	- 6 600
Städ	47 162	44 605
Obligatoriska besiktningar	18 907	6 879
Snöröjning	173 862	14 596
Förbrukningsmateriel	225	606
Vatten	81 289	70 098
El	51 186	39 153
Uppvärmning	254 977	227 362
Sophantering	23 266	23 345
	1 107 483	882 711

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	375	375
Hiss- och porttelefon	5 017	5 877
Medlems- och föreningsavgifter	1 160	2 160
Bankkostnader	819	575
	7 371	8 987

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	42 500	36 000
Valberedningen	1 250	0
Arvode övriga uppdragstagare	5 250	2 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	50 000	39 000
Sociala kostnader	13 169	12 546
	63 169	51 546

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	222 789	216 000
	222 789	216 000

2010-12-31 2009-12-31

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	416	487
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	2 106	855
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	41	104
Övriga ränteintäkter från skattekonto	11	0
	2 574	1 445

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	354 952	496 780
SWAP-räntekostnader	618 739	528 500
	973 691	1 025 280

Not 11 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	-1 324 407	-1 108 407
Anslutningsavgifter	- 199 566	- 199 566
	-1 523 973	-1 307 973

Årets avskrivning byggnader

- 222 789 - 216 000

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 746 762 -1 523 973

Restvärde enligt plan vid årets slut

90 179 744 90 402 533

Varav

Byggnader	76 731 744	76 954 533
Mark	13 448 000	13 448 000

Taxeringsvärden

bostäder	42 000 000	46 200 000
Totalt taxeringsvärde	42 000 000	46 200 000
varav byggnader	31 000 000	36 000 000

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

20 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

10 000 10 000

2010-12-31 2009-12-31

Not 13 Skattefordringar

Skattekonto	50 243	49 188
-------------	--------	--------

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald renhållning	246	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 656	6 533
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 570	9 570
Övriga förutbetalda driftskostnader	1 007	0
Upplupna ränteintäkter	1 060	962
Upplupna räntebidrag	0	18 012
Fastighetsförsäkring	4 965	4 653
Förutbetald SWAP-ränta	5 890	7 081
	<u>29 394</u>	<u>46 811</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	600 000	300 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
90 dagar	600 000	1,20 2011-02-08

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	62 000 000	911 288	1 495 518
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 170 000
Avsättning till underhållsfond		170 000	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			255 929
Vid årets slut	62 000 000	1 081 288	1 581 447

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	26 064 637	26 563 993
Avgår nästa års amortering	- 218 989	- 199 356
Skuld vid årets slut	25 845 648	26 364 637

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	2,08	Rörligt	8 350 572		93 904	8 256 668
NORDEA HYPOTEK	2,45	Rörligt	7 852 930		300 000	7 552 930
NORDEA HYPOTEK	2,45	Rörligt	10 360 491		105 452	10 255 039
			26 563 993		499 356	26 064 637

Föreningen har räntesäkrat 15 500 000 kr med SWAP:ar. Totalt utgörs fastighetslånen av 26 064 637 kr för år 2010. 10 500 000 är räntesäkrat med en SWAP till räntan 5,39% med en löptid till 2012-04-15. 5 000 000 är räntesäkrat med en SWAP till räntan 3,58% med en löptid till 2015-05-22. Resterande del på 10 564 637 ligger som rörligt lån.

2010-12-31 2009-12-31

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Skuld sociala avgifter och skatter	0	23 340
Avräkning LÅN	0	202 714
Övriga kortfristiga låneskulder	500	500
	500	226 553

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	13 876	0
Upplupna räntekostnader	28 138	31 336
Upplupna elkostnader	7 882	3 665
Upplupna vattenavgifter	21 970	19 198
Upplupna värmekostnader	36 401	24 293
Upplupna revisionsarvoden	21 860	23 000
Upplupna styrelsearvoden	50 250	2 271
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 988
Övriga upplupna kostnader för snöröjning	95 462	13 188
Förutbetalda hyror och avgifter	220 110	127 183
	495 948	248 122

Nacka 2011-04-18



Michael Lundin



Marianne Andersson



Johan Sjöström



Kristoffer Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2011



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Martin Öhman
Föreningsvald 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 2010. 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 27 april 2011

KPMG AB



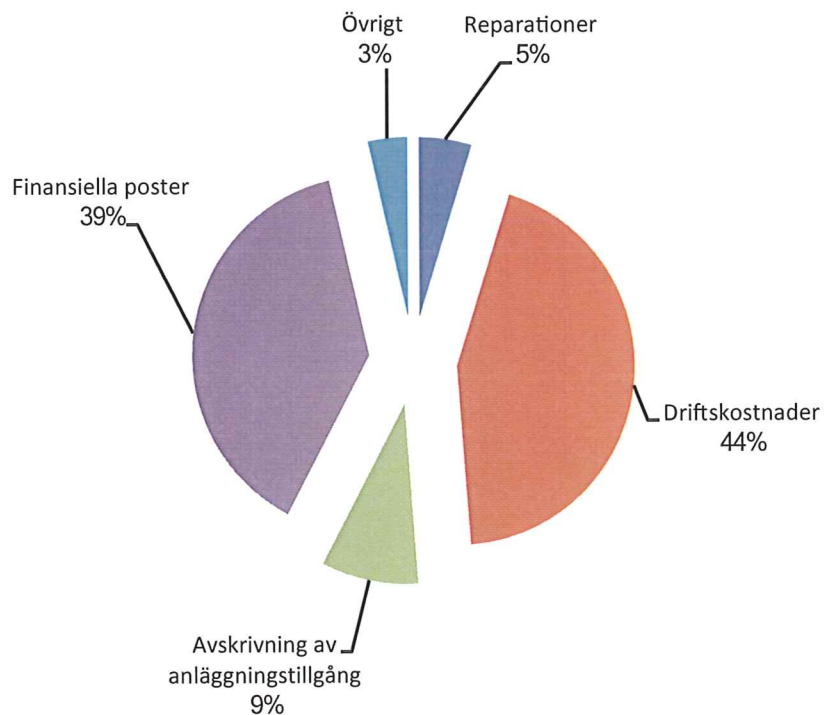
Per Engzell
Auktoriserad revisor



Martin Öhman
Föreningens revisor

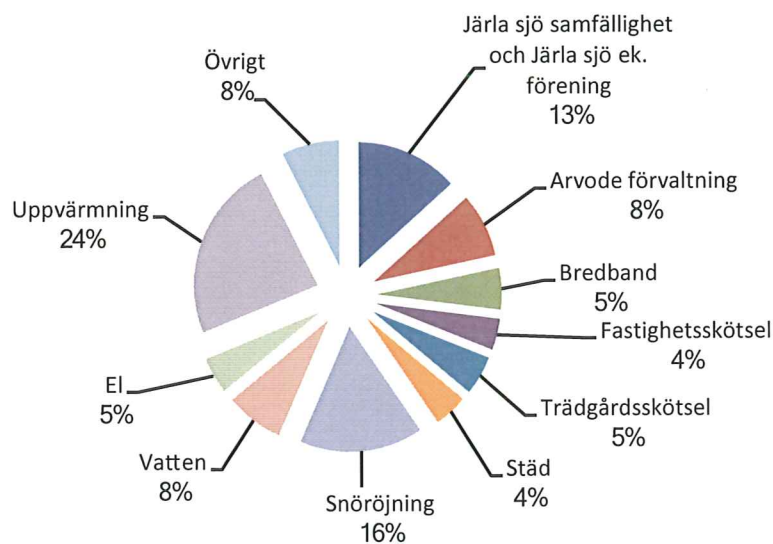
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	120 894	57 108
Fastighetsavgift/skatt	19 444	18 444
Driftskostnader	1 107 483	882 711
Övriga kostnader	7 371	8 987
Personalkostnader	63 169	51 546
Avskrivning av anläggningstillgångar	222 789	216 000
Finansiella poster	973 691	1 025 280
Summa kostnader	2 514 840	2 260 077



Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Järsla sjö samfällighet och Järsla sjö ek. förening	144 064	142 668
Fastighetsförsäkring	19 547	18 471
Arvode förvaltning	88 989	88 388
Kabel-TV	26 443	26 132
Bredband	58 211	57 420
Juridiska kostnader	507	0
Revisionsarvode, externt	19 110	20 125
Möteskostnader	0	1 431
Övriga förvaltningskostnader	8 123	10 485
Fastighetsskötsel	43 625	44 921
Trädgårdsskötsel	54 591	52 627
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 600	- 6 600
Städ	47 162	44 605
Obligatoriska besiktningar	18 907	6 879
Snöröjning	173 862	14 596
Förbrukningsmateriel	225	606
Vatten	81 289	70 098
El	51 186	39 153
Uppvärmning	254 977	227 362
Sophantering	23 266	23 345
Summa driftskostnader	1 107 483	882 711



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2010	2009
	3163	3163
	Kr / kvm	Kr / kvm
Järla sjö samfällighet och Järla sjö ek. förening	46	45
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	28	28
Kabel-TV	8	8
Bredband	18	18
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	6	6
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	3	3
Fastighetsskötsel	14	14
Trädgårdsskötsel	17	17
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	15	14
Obligatoriska besiktningar	6	2
Snöröjning	55	5
Förbrukningsmateriel	0	0
Vatten	26	22
El	16	12
Uppvärmning	81	72
Sophantering	7	7
Summa driftskostnader	350	279

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 motsvaras 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 driftskostnader. 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 25% 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 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. 0771-860 860
www.riksbyggen.se