



Riksbyggens Brf Sturegården
Org nr 716419-6904
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är 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
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1,2 & 3

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Sturegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Eva Boive	Ordförande	Stämman	2013
Martin Öhman	Vice ordförande	Stämman	2013
Johan Sjöström	Sekreterare	Stämman	2012
Bozena Succo	Ledamot	Riksbyggen	-

Styrelsesuppleanter

Benjamin Kenward	Stämman	2012
Gunilla Bjerre	Stämman	2012
Susanna Tiainen	Riksbyggen	-

Ordinarie revisorer

Liselotte Bergman	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Elisabeth Alm	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Michael Lundin	Sammanställande	Stämman
Erik Bergman		Stämman

Studieorganisatör

Eva Boive	Studieorganisatör	Styrelsen
-----------	-------------------	-----------

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

Lägenhetsfördelning:

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

Total bostadsarea: 3 162 kvm
Total lokalarea: – kvm

Årets taxeringsvärde 42 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar inklusive bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

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

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 87 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 24 maj 2011. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

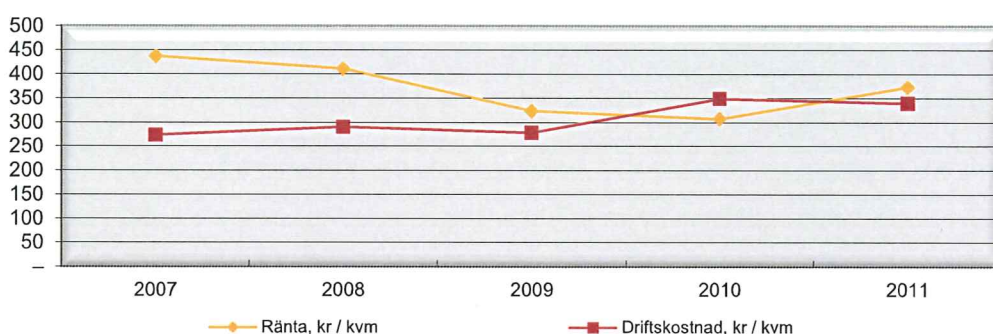
Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt RB Brf Sturegårdens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	2 726	2 726	2 726	2 725	2 729
Årets resultat	43	256	540	- 19	205
Resultat efter fondförändringar	- 53	86	370	107	39
Balansomslutning	91 310	91 528	91 508	91 745	92 124
Soliditet %	71%	71%	70%	70%	69%
Likviditet %	136%	131%	149%	104%	177%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	842	842	842	842	842
Driftskostnad, kr / kvm	341	350	279	291	274
Ränta, kr / kvm	374	308	324	412	438
Underhållsfond, kr / kvm	372	342	288	234	274
Lån, kr / kvm	8 180	8 243	8 401	8 538	8 743

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.
Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA
(=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningens årsavgifter var oförändrade för 2011.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2011 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

Styrelsen verksamhetsberättelse 2011

Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms som fortsatt stabil. Efter periodiserat underhållsavdrag rapporterade föreningen ett sämre resultat än föregående år, framförallt beroende på ökade räntekostnader och att det tidigare erhållna räntebidraget utgått under året. Föreningen har även under året löst och övertagit undercentralen för fjärrvärme, det s.k. Birka avtalet, samtidigt som ett nytt fjärrvärmeavtal tecknats med Fortum.

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 80 tkr (758 tkr). Amorteringar gjordes med 199 tkr (499 tkr) eftersom likviditeten var fortsatt god. Vid årets slut uppgick likviditeten till 1 047 tkr (1 258 tkr). Denna nivå medger ytterligare amorteringar.

Det aktuella ränteläget och den eftersträvalade räntebindningen med olika löptider gör att föreningen bedöms fortsätta kunna hålla dagens hyror frysta under 2012. Föreningen kommer att fortsätta amortera i enlighet med likviditetsbudgeten.

Vision/ Strategi

Styrelsen jobbar kontinuerligt på att utveckla och tydliggöra föreningens finansiella vision och den underliggande strategin för att nå visionen.

Underhåll

En årlig besiktning av föreningens fastigheter och övriga ytor genomförs varje år på senvåren eller försommaren. Löpande underhåll sker enligt föreningens underhållsplan och tillkommande underhåll sker i beslutad prioritetsordning. Inga större underhåll är planerade under de närmaste åren. Mindre plåt och fogningsarbeten samt riktning av rännor, visst målningsarbete och byte av grus på våra gångar ligger närmast till hand att åtgärda.

Vårstädning & trädgård

Vårstädningen genomfördes lördagen den 12 maj. En förmiddag då de boende i föreningen snyggade till föreningens område (rensade rabatter, snyggade till lekparken, grusgångar, spreds ut gödsel över häckarna, förbättrade arbeten etc.) med mycket gott resultat.

Soptunnor rengjordes och krokar för upphängning av cyklar diskuterades för cykelrummen. Hyllan för små felfria saker i soprummet har använts flitigt. En hel del saker har bytt ägare inom föreningen. Dagen avslutades med välförtjänt korvgrillning som uppskattades av hungriga vuxna och barn.

Syftet med en gemensam vårstädningsdag är bl.a. att vi ska ha en trivsamt miljö, hålla nere trädgårdskostnaderna samt bidra till och skapa en gemenskap i föreningen. Föreningen har funnits i över tio år och våra trädgårdar lika länge. Representanter från föreningen och styrelsen genomförde tillsammans med Riksbyggens kundansvariga och arboristen, en genomgång av växtligheten med syfte att utverka en plan för förnying och förvaltning av växtligheten.

Kräfftiske

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

Gemenskapsaktiviteter

I styrelsens strävan att öka gemenskapen inom föreningen och underlätta kommunikationen mellan medlemmarna, finns nu BRF Sturegården på Facebook. Ytterligare en aktivitet för att öka gemenskapen utgörs av stående inbjudan till föreningens medlemmar till "afterwork" på Sjöökrogen Järta första torsdagen i månaden. Vid de senaste träffarna har en idé vuxit fram om en gemensam fest ute i det fria mellan flygelhusen nere vid vattnet.

Ideellt arbete

Föreningens medlemmar rensade i sina garderober och samlade med gemensamma krafter in varma kläder, skor, halsdukar, vantar mm. till förmån för Stockholms hemlösa. Gåvorna samlades in och, tillsammans med pocketböckerna från hyllan med felfria saker som slagits in i julklappspapper, delades ut kvällen till den 24 december. Som en uppskattning för gåvorna erhöll föreningen en tackbricka med texten "Karl-Bertil Jonsson och hans vänner".

Järla Sjö samfällighetsförening och 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 hittas på:
www.jarlasjo.se

Allmänt

Föreningen bildades den 25 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 bostadshus, 15 radhus och en friliggande villa. Husen är grupperade kring två gårdar belägna mellan Järla Gårdsväg och Järla Själväg. De två bostadshusen ligger i anslutning till Järla Herrgårds 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	1 581 447
Årets resultat före fondförändring	43 168
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-96 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>1 528 615</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	<u>1 528 615</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 662 344	2 662 343
Bränsleavgifter	2	3 480	3 480
Övriga förvaltningsintäkter	3	59 945	59 785
		<u>2 725 769</u>	<u>2 725 608</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 86 512	- 120 894
Fastighetsavgift/skatt		- 18 879	- 19 444
Driftskostnader	5	-1 076 861	-1 107 483
Övriga kostnader	6	- 13 766	- 7 371
Personalkostnader	7	- 74 842	- 63 169
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 238 621	- 222 789
		<u>-1 509 482</u>	<u>-1 541 149</u>
Rörelseresultat		1 216 287	1 184 459
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 160
Ränteintäkter och liknande poster	9	8 168	2 574
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	41 427
Räntekostnader och liknande poster	10	-1 182 287	- 973 691
		<u>-1 173 119</u>	<u>- 928 530</u>
Resultat efter finansiella poster		43 168	255 929
Årets resultat		<u>43 168</u>	<u>255 929</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 96 000	- 170 000
lanspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 96 000</u>	<u>- 170 000</u>
Resultat efter fondförändring		- 52 832	85 929

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	90 032 603	90 179 744
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		90 042 603	90 189 744
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	18
Övriga fordringar	13	193 770	50 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	25 587	29 394
		<u>219 357</u>	<u>79 655</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	0	600 000
Kassa och bank			
Bankmedel		46 097	45 351
Avräkning med Swedbank		1 001 868	612 966
		<u>1 047 965</u>	<u>658 317</u>
Summa omsättningstillgångar		1 267 322	1 337 972
SUMMA TILLGÅNGAR		91 309 925	91 527 716

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 000 000	62 000 000
Underhållsfond		1 177 288	1 081 288
		<u>63 177 288</u>	<u>63 081 288</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 581 447	1 495 518
Årets resultat		43 168	255 929
Avsättning till underhållsfond		- 96 000	- 170 000
		<u>1 528 615</u>	<u>1 581 447</u>
Summa eget kapital		64 705 903	64 662 735
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	25 669 768	25 845 648
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		195 513	218 989
Leverantörsskulder		130 979	266 935
Skatteskulder		37 323	36 961
Övriga kortfristiga skulder	18	60 350	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	510 089	495 948
		<u>934 254</u>	<u>1 019 333</u>
Summa skulder		26 604 022	26 864 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 309 925	91 527 716
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		30 322 000	30 322 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2011-12-31	2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	43 168	255 929
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	238 621	222 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	281 789	478 718
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 139 702	16 344
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 61 603	263 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80 484	758 424
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 91 480	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	- 199 356	- 499 356
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 199 356	- 499 356
Årets kassaflöde	- 210 352	259 068
Likvida medel vid årets början	1 258 317	999 250
Likvida medel vid årets slut	1 047 965	1 258 317
(se Not 15 och Not)		

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår enligt senaste deklaration till 2 404 620 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:4-6, BFAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	95	2095
Undercentral	Rak	10	2021
Anslutningsavgifter	Rak	5	2008

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 662 344	2 662 343
	<u>2 662 344</u>	<u>2 662 343</u>

Not 2 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	3 480	3 480
	<u>3 480</u>	<u>3 480</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Bredband	57 420	57 420
Vindstillägg	2 525	2 365
	<u>59 945</u>	<u>59 785</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	26 030	18 868
Vattenskador inkl. självrisk	47 447	0
Vatten/Avlopp	1 864	0
Elinstallationer	1 213	3 975
Hissar	3 370	77 322
Övriga installationer, lås	4 639	0
Huskropp	1 948	20 729

2011-12-31 2010-12-31

86 512 120 894

Not 5 Driftskostnader

Järla sjö samfällighet och Järla sjö ek. förening	165 332	144 064
Fastighetsförsäkring	19 115	19 547
Arvode förvaltning inkl. arvode RB-ledamot	96 860	88 989
Kabel-TV	27 014	26 443
Bredband	57 420	58 211
Juridiska kostnader	200	507
Revisionsarvode, externt	20 140	19 110
Övriga förvaltningskostnader	7 516	8 123
Fastighetsskötsel	44 109	43 625
Trädgårdsskötsel	55 200	54 591
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 000	- 6 600
Städ	49 122	47 162
Obligatoriska besiktningar	18 025	18 907
Snöröjning	52 239	173 862
Förbrukningsmateriel	13 634	225
Vatten	84 153	81 289
El	50 229	51 186
Uppvärmning	298 433	254 977
Sophantering	25 123	23 266
	1 076 861	1 107 483

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	750	375
Hiss- och porttelefon	7 038	5 017
Medlems- och föreningsavgifter	1 160	1 160
Köpta tjänster, löpande förvaltning	4 313	0
Bankkostnader	505	819
	13 766	7 371

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode exkl. arvode RB-ledamot	48 000	42 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 250	1 250
Arvode vicevärd	7 000	5 250
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	57 250	50 000
Sociala kostnader	17 592	13 169
	74 842	63 169

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	229 473	222 789
Undercentral	9 148	0
	238 621	222 789

2011-12-31 2010-12-31

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	746	0
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	634	416
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	6 344	2 106
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	41
Övriga ränteintäkter, skattekonto	444	11
	8 168	2 574

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	802 281	354 952
SWAP-räntekostnader	380 006	618 739
	1 182 287	973 691

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

Årets anskaffningar

Undercentral	91 480	0
	91 480	0

Summa anskaffningsvärden

92 017 986 91 926 506

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 547 196	-1 324 407
Anslutningsavgifter	- 199 566	- 199 566
	-1 737 614	-1 523 973

Årets avskrivning byggnader

- 229 473 - 222 789

Årets avskrivning undercentral

- 9 148 0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 985 383 -1 746 762

Restvärde enligt plan vid årets slut

90 032 603 90 179 744

Varav

Byggnader	76 593 751	76 731 744
Mark	13 448 000	13 448 000

Taxeringsvärden

bostäder	42 000 000	42 000 000
Totalt taxeringsvärde	42 000 000	42 000 000
varav byggnader	31 000 000	31 000 000

no

2011-12-31 2010-12-31

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

20 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

10 000	10 000
10 000	10 000

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto

50 687 50 243

Övrig kortfristig fordran, utlån Järila sjö ek.förn.

143 083	0
193 770	50 243

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

6 937 6 656

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

9 570 9 570

Övriga förutbetalda driftskostnader

0 1 007

Övriga förutbetalda kostnader, entrémattor

246 246

Upplupna ränteintäkter

0 1 060

Förutbetalda försäkringspremier

4 716 4 965

Förutbetald SWAP-ränta

4 118	5 890
25 587	29 394

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

0 600 000

Not 16 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

Insatser och
uppl. avgift

Underhålls
fond

Resultat

Vid årets början

62 000 000

1 081 288

1 581 447

Förändring av underhållsfond

- 96 000

Avsättning till underhållsfond

96 000

Uttag ur underhållsfond

0

Årets resultat

43 168

Vid årets slut

62 000 000

1 177 288

1 528 615

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån

25 865 281 26 064 637

Avgår nästa års amortering

- 195 513 - 218 989

Skuld vid årets slut

25 669 768 25 845 648

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,43	Rörligt	8 256 668		93 904	8 162 764
NORDEA HYPOTEK AB	3,44	Rörligt	7 552 930			7 552 930
NORDEA HYPOTEK AB	3,44	Rörligt	10 255 039		105 452	10 149 587
			26 064 637		199 356	25 865 281

Föreningen har räntesäkrat 15 500 000 kr med SWAP:ar. Totalt utgörs fastighetslånen av 25 865 281 kr för år 2011. 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.

2011-12-31 2010-12-31

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Deposition	52 050	0
Felaktigt inbetald avgiftsavi	7 800	0
Övriga kortfristiga låneskulder	500	500
	60 350	500

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	0	13 876
Upplupna räntekostnader	34 042	28 138
Upplupna elkostnader	4 383	7 882
Upplupna vattenavgifter	42 067	21 970
Upplupna värmekostnader	44 536	36 401
Upplupna revisionsarvoden	21 814	21 860
Upplupna styrelsearvoden	73 922	50 250
Övriga upplupna kostnader för snöröjning	0	95 462
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 812	0
Förutbetalda hyror och avgifter	202 513	220 110
	510 089	495 948

Nacka 2012-05-15



Eva Boive



Martin Öhman



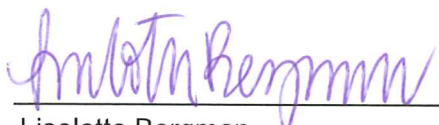
Johan Sjöström



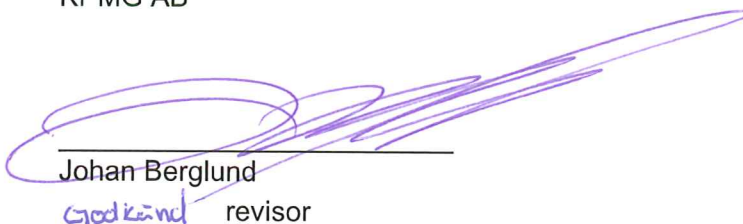
Bozena Succo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-05-15

KPMG AB



Liselotte Bergman
Föreningsvald revisor



Johan Berglund
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sturegården, org.nr 716419 6904

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Sturegården, org.nr 716419-6904 för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorens ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorens ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2012

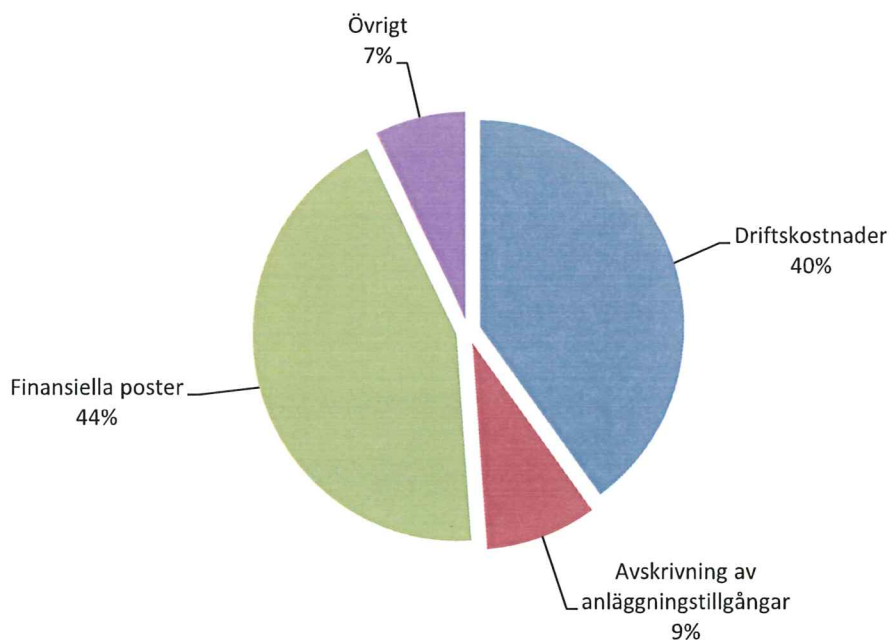
KPMG AB

Johan Berglund
Godkänd revisor

Liselotte Bergman
Föreningsvald revisor

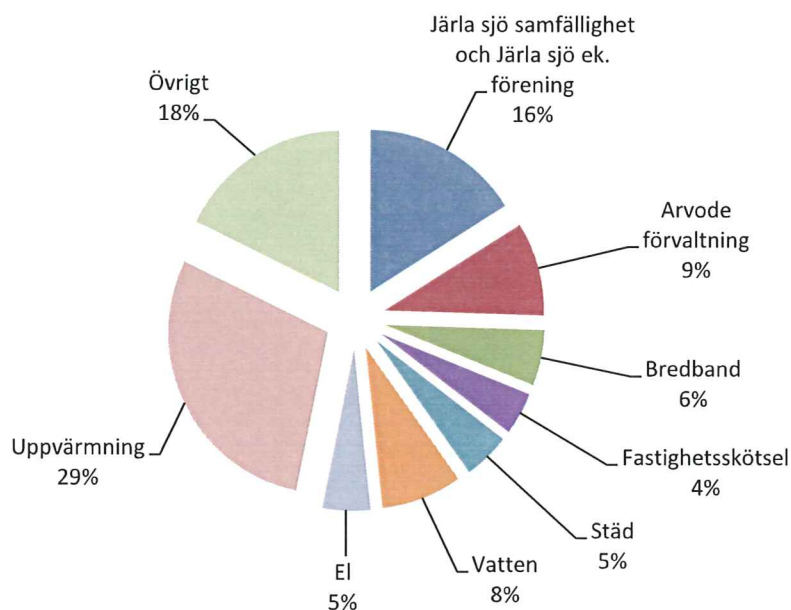
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	86 512	120 894
Fastighetsavgift/skatt	18 879	19 444
Driftskostnader	1 076 861	1 107 483
Övriga kostnader	13 766	7 371
Personalkostnader	74 842	63 169
Avskrivning av anläggningstillgångar	238 621	222 789
Finansiella poster	1 182 287	973 691
Summa kostnader	2 691 769	2 514 840



Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Järla sjö samfällighet och Järla sjö ek. förening	165 332	144 064
Fastighetsförsäkring	19 115	19 547
Arvode förvaltning inkl. arvode RB-ledamot	96 860	88 989
Kabel-TV	27 014	26 443
Bredband	57 420	58 211
Juridiska kostnader	200	507
Revisionsarvode, externt	20 140	19 110
Övriga förvaltningskostnader	7 516	8 123
Fastighetsskötsel	44 109	43 625
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 000	- 6 600
Städ	49 122	47 162
Obligatoriska besiktningar	18 025	18 907
Snöröjning	52 239	173 862
Förbrukningsmateriel	13 634	225
Vatten	84 153	81 289
El	50 229	51 186
Uppvärmning	298 433	254 977
Sophantering	25 123	23 266
Summa driftskostnader	1 021 661	1 052 892



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2011	2010
	3163	3163
	Kr / kvm	Kr / kvm
Järla sjö samfällighet och Järla sjö ek. förening	52	46
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning inkl. arvode RB-ledamot	31	28
Kabel-TV	9	8
Bredband	18	18
Revisionsarvode, externt	6	6
Övriga förvaltningskostnader	2	3
Fastighetsskötsel	14	14
Trädgårdsskötsel	17	17
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	16	15
Obligatoriska besiktningar	6	6
Snöröjning	17	55
Förbrukningsmateriel	4	0
Vatten	27	26
El	16	16
Uppvärmning	94	81
Sophantering	8	7
Summa driftskostnader	341	350

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 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 styrelsen för
Riksbyggens Brf Sturegården
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