

Årsredovisning

RB Brf Sturegården
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716419-6904

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. 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 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 föreningsstämmen i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	11
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1,2 & 3

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Sturegården får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Eva Boive	Ordförande	Stämman	2013
Martin Öhman	Vice ordförande	Stämman	2013
Gunilla Bjerre	Sekreterare	Stämman	2014
Ulf Emanuelsson	Ledamot	Stämman	2014
Bozena Succo	Ledamot	Riksbyggen	-

Styrelsesuppleanter

Ben Kenward		Stämman	2013
Kerstin Grundberg		Stämman	2013
Elin Fjelde		Riksbyggen	-

Ordinarie revisorer

Liselotte Bergman	Föreningsvald	Stämman	
Certe Revision AB		Stämman (Extrastämma 2012-12-10)	

Revisorssuppleanter

Elisabeth Alm	Föreningsvald	Stämman	
Certe Revision AB		Stämman (Extrastämma 2012-12-10)	

Valberedning

Mikael 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

Årets taxeringsvärde 42 000 000 kr

Föregående års 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.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 54 kr och planerat underhåll för 0 kr.

Reparationskostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 96 tkr.

Miljö

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, till nyttjande utan begränsning i tiden.

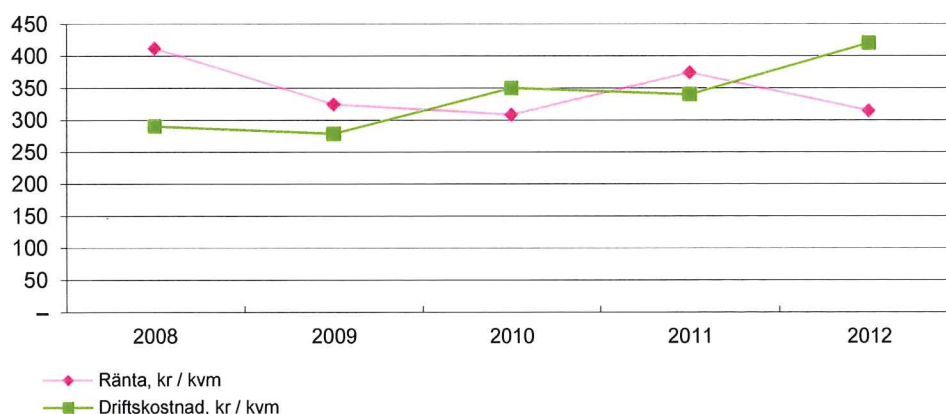
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 31 maj 2012, samt en extrastämma den 10 december 2012. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade driftkostnader dock har föreningen haft mindre kostnader för reparationer samt lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, främst kostnaden för uppvärmning och snöröjning.

Kostnadsutveckling, räntor/driftkostnader



Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Riksbyggens Brf Sturegården 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)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	2 728	2 726	2 726	2 726	2 725
Årets resultat	28	43	256	540	- 19
Resultat efter fondförändringar	- 68	- 53	86	370	107
Balansomslutning	91 330	91 310	91 528	91 508	91 745
Soliditet %	71%	71%	70%	70%	70%
Likviditet %	145%	136%	131%	149%	104%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	842	842	842	842	842
Driftkostnad, kr / kvm	421	341	350	279	291
Ränta, kr / kvm	314	374	308	324	412
Underhållsfond, kr / kvm	403	372	342	288	234
Lån, kr / kvm	8 125	8 180	8 243	8 401	8 538

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalaria som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 843 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (uppsagt)
Riksbyggen	Fastighetsservice (uppsagt)
Schindler Hiss AB	Hissar
ComHem AB	Kabeltv

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Järla sjö samfällighetsförening samt 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

Styrelsens verksamhetsberättelse 2012

Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms som fortsatt stabil, framförallt beroende på att föreningen lyckats minska räntekostnaderna under 2012 efter att lån med hög ränta löpt ut och ny upphandling genomförts. Snöröjningen har däremot medfört att driftkostnaderna ökat. Föreningen sade under året upp flera avtal och har efter genomgång av svaren på genomförd medlemsenkät, genomfört nya upphandlingar för att se över och minska kostnader.

Detta gör att styrelsen i dagsläget inte ser något behov av ökade månadsavgifter 2013.

Kassaflödet från den löpande rörelsen uppgick till 439 tkr (80 tkr). Amorteringar gjordes med 173 tkr (199 tkr) eftersom likviditeten var fortsatt god.

Vid årets slut uppgick likviditeten till 1 314 tkr (1 047 tkr). Denna nivå medger ytterligare amorteringar.

Underhåll

En årlig besiktning av föreningens fastigheter och övriga ytor genomförs varje år på senvåren eller försommaren. Löpande underhåll sker baserat på föreningens underhållsplan och tillkommande underhåll sker i beslutad prioriteringsordning. Mindre plåt och fogningsarbeten samt riktning av rännor har påbörjats och till viss del genomförts.

Vårstädning, trädgård och gemensam korvgrillning

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.

Vårstädningen genomfördes lördagen den 12 maj i hällande regn och 12 tappra medlemmar snyggade till föreningens område (rensade gemensamma rabatter och grusgångar, snyggade till lekparken, etc.) med mycket gott resultat.

Dagen skulle traditionsenligt ha avslutats med korvgrillning, men eftersom hällregnet fortsatte oförtrutet flyttades den fram till en mer solig dag. Korvgrillningen genomfördes i början av juni med stor framgång, och uppskattades av hungriga vuxna och barn tillsammans med socialt samkväm, samtidigt som två inflyttande familjer hälsades välkomna i gemenskapen.

Kräftfiske

Det årliga kräftfisket för Sturegården gick av stapeln under senare delen av augusti. Burarna lades i på kvällen och togs upp på morgonen därpå med gott resultat. Drygt 100 kräftor kunde tas hem och tillagas av glada kräftentusiaster.

Flera gemenskapsfrämjande aktiviteter

I styrelsens strävan att underlätta kommunikationen inom föreningen och mellan medlemmar har samtliga föreningsmedlemmar lagts till i BRF Sturegårdens gemensamma floder på Dropbox.

BRF Sturegården på Facebook, ett medlemsinitiativ, underlättar även för medlemmarna att kommunicera sinns emellan vid behov.

En gemensam sensommarfest hölls ute i det fria i Herrgårdsparken den 25 augusti. Den startades med att alla som närvarade fick skapa en egen hatt, därefter genomfördes en frågesport runt föreningens område som följdes av en stafettväxling. Dagen avslutades med utdelning av två vandringspris, årets kluring som gick till familjen Eriksdotter/Eskilsson och designpriset, för bästa hatt, som gick till Hjalmar Mueller. Sommarfesten avslutades med att alla barnen fick lördagsgodispar.

Ideellt arbete

Föreningens medlemmar rensade även 2012 i sina garderober och samlade med gemensamma krafter in varma kläder, skor, halsdukar, vantar mm. till förmån för Stockholms hemlösa. Gåvorna samlades in och delades ut den 23 december. Som en uppskattning för gåvorna erhöll föreningen ytterligare en tack- bricka för årets insats med texten "Karl-Bertil Jonsson och hans vänner 2012".

Järsla Sjö samfällighetsförening och Järsla 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 Järsla Sjö samfällighet och Järsla 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 Järsla Gårdsväg och Järsla Sjöväg. De två bostadshusen ligger i anslutning till Järsla Herrgårds flyglar i strandkanten av Järslasjön.

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	1 528 615
Årets resultat före fondförändring	27 600
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-96 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	1 460 215

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	1 460 215

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 663 023	2 662 344
Bränsleavgifter		4 098	3 480
Övriga förvaltningsintäkter	2	60 991	59 945
		<u>2 728 112</u>	<u>2 725 769</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 51 301	- 86 512
Fastighetsavgift/skatt		- 39 657	- 18 879
Driftskostnader	4	-1 330 076	-1 076 861
Övriga kostnader	5	- 8 888	- 13 766
Personalkostnader	6	- 45 702	- 74 842
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 245 505	- 238 621
		<u>-1 721 128</u>	<u>-1 509 482</u>
Rörelseresultat		1 006 984	1 216 287
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Ränteintäkter och liknande poster	8	13 476	8 168
Räntekostnader och liknande poster	9	- 993 860	-1 182 287
		<u>- 979 383</u>	<u>-1 173 119</u>
Resultat efter finansiella poster		27 600	43 168
Årets resultat		27 600	43 168
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 96 000	- 96 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 96 000</u>	<u>- 96 000</u>
Resultat efter fondförändring		- 68 400	- 52 832

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	89 787 098	90 032 603
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		89 797 098	90 042 603
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Kundfordringar		50	0
Övriga fordringar	12	164 467	193 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	53 939	25 587
		218 456	219 357
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	650 000	0
Kassa och bank			
Bankmedel	15	97 694	46 097
Avräkning med Swedbank		567 175	1 001 868
		664 869	1 047 965
Summa omsättningstillgångar		1 533 325	1 267 322
SUMMA TILLGÅNGAR		91 330 423	91 309 925

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 000 000	62 000 000
Underhållsfond		1 273 288	1 177 288
		<u>63 273 288</u>	<u>63 177 288</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 528 615	1 581 447
Årets resultat		27 600	43 168
Avsättning till underhållsfond		- 96 000	- 96 000
		<u>1 460 215</u>	<u>1 528 615</u>
Summa eget kapital		64 733 503	64 705 903
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	25 542 288	25 669 768
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		150 000	195 513
Leverantörsskulder		240 530	130 979
Skatteskulder		58 464	37 323
Övriga kortfristiga skulder	18	77 010	60 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	528 628	510 089
		<u>1 054 632</u>	<u>934 254</u>
Summa skulder		26 596 920	26 604 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 330 423	91 309 925
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		30 322 000	30 322 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2012-12-31	2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	27 600	43 168
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	245 505	238 621
	273 105	281 789
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	273 105	281 789
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 901	139 702
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 165 891	61 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	439 897	80 484
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark, undercentral	0	- 91 480
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 91 480
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	- 172 993	- 199 356
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 172 993	- 199 356
Årets kassaflöde	266 904	- 210 352
Likvida medel vid årets början	1 047 965	1 258 317
Likvida medel vid årets slut	1 314 869	1 047 965

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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 vid räkenskapsårets slut till 2 788 260 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 663 023	2 662 344
	<u>2 663 023</u>	<u>2 662 344</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Vindstillägg	2 014	2 525
Bredband	57 420	57 420
Inkassointäkter	320	0
Övriga rörelseintäkter, återfört tillgodo	1 237	0
	<u>60 991</u>	<u>59 945</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	6 373	26 030
Vattenskador, inkl. självrisk	0	47 447
Installationer, lås	0	4 639
Vatten/Avlopp, spolbil	17 587	1 864
Elinstallationer	0	1 213
Hissar	0	3 370
Huskropp, fasad	27 341	1 948
	<u>51 301</u>	<u>86 512</u>

Not 4 Driftskostnader

Nyttjanderätt It & belysning (minskar fordran)	14 308	0
Samfällighetsavgift	195 951	165 332
Fastighetsförsäkring	19 370	19 115
Arvode förvaltning	88 447	96 860
Kabel-TV	27 748	27 014
IT-kostnader	58 431	57 420
Juridiska kostnader	1 200	200
Revisionsarvode, externt	15 000	20 140
Övriga förvaltningskostnader	6 278	7 516
Fastighetsskötsel	47 429	44 109
Trädgårdsskötsel	56 859	55 200
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 300	- 7 000
Städ	51 561	49 122
Obligatoriska besiktningar	3 000	18 025
Snöröjning	188 717	52 239
Förbrukningsmateriel	6 726	13 634
Vatten	88 884	84 153
El	48 605	50 229
Uppvärmning	392 308	298 433
Sophantering	24 554	25 123
	<u>1 330 076</u>	<u>1 076 861</u>

Not 5 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	825	750
Hiss- och porttelefon	6 213	7 038
Medlems- och föreningsavgifter	1 450	1 160
Köpta tjänster, löpande förvaltning	0	4 313
Bankkostnader	400	505
	<u>8 888</u>	<u>13 766</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	34 750	48 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 250	1 250
Arvode vicevärd	0	7 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	<u>37 000</u>	<u>57 250</u>
Sociala kostnader	8 702	17 592
	<u>45 702</u>	<u>74 842</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	236 357	229 473
Undercentral	9 148	9 148
	<u>245 505</u>	<u>238 621</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	762	746
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	490	634
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	12 113	6 344
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	93	0
Övriga ränteintäkter, skattekonto	18	444
	<u>13 476</u>	<u>8 168</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	822 153	802 281
SWAP-räntekostnader	171 707	380 006
	<u>993 860</u>	<u>1 182 287</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	78 278 940	78 278 940
Undercentral	91 480	0
Mark	13 448 000	13 448 000
Anslutningsavgifter	199 566	199 566
	<u>92 017 986</u>	<u>91 926 506</u>
Årets anskaffningar		
Undercentral	0	91 480
	<u>0</u>	<u>91 480</u>

Summa anskaffningsvärden	92 017 986	92 017 986
--------------------------	------------	------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 776 669	-1 547 196
Undercentral	- 9 148	0
Anslutningsavgifter	- 199 566	- 199 566
	<u>-1 985 383</u>	<u>-1 746 762</u>
Årets avskrivning byggnader	- 236 357	- 229 473
Årets avskrivning undercentral	- 9 148	- 9 148
	<u>- 245 505</u>	<u>- 238 621</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 230 888	-1 985 383
--	------------	------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>89 787 098</u>	<u>90 032 603</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden

bostäder	42 000 000	42 000 000
Totalt taxeringsvärde	<u>42 000 000</u>	<u>42 000 000</u>
varav byggnader	31 000 000	31 000 000

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

20 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	10 000	10 000
	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	32 189	50 687
Utlån Järila sjö ekonomisk förening, nyttjanderätt lt & belysning	128 775	143 083
Övrig kortfristig fordran	3 503	0
	<u>164 467</u>	<u>193 770</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	6 991	6 937
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 570	9 570
Övriga förutbetalda kostnader	1 411	246
Upplupna ränteutgifter	1 939	0
Förutbetalda försäkringspremier	4 884	4 716
Förutbetald SWAP-ränta	29 144	4 118
	<u>53 939</u>	<u>25 587</u>

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	650 000	0
-------------------------------------	---------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	150 000	2,25	2013-01-10
90 dagar	500 000	2,40	2013-02-10

Not 15 Bankmedel

Bankmedel, Nordea	97 694	46 097
	<u>97 694</u>	<u>46 097</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	0	62 000 000	1 177 288	1 528 615
Förändring av underhållsfond				- 96 000
Avsättning till underhållsfond			96 000	
Uttag ur underhållsfond			0	
Årets resultat				27 600
Vid årets slut	0	62 000 000	1 273 288	1 460 215

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	25 692 288	25 865 281
Avgår nästa års amortering	- 150 000	- 195 513
Skuld vid årets slut	25 542 288	25 669 768

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,86%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,25%	Rörligt	8 162 764		93 904	8 068 860
NORDEA HYPOTEK AB	3,33%	Rörligt	7 552 930			7 552 930
NORDEA HYPOTEK AB	3,33%	Rörligt	10 149 587		79 089	10 070 498
Omsättning 2012-12-21						
NORDEA HYPOTEK AB	3,25%	Rörligt		10 000 000		10 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	3,33%	Rörligt		5 000 000		5 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	3,33%	Rörligt		10 692 288		10 692 288
			25 865 281	25 692 288	172 993	25 692 288

Föreningen har räntesäkrat 15 000 000 kr med SWAP:ar. Totalt utgörs fastighetslånen av 25 692 288 kr för år 2012. 10 000 000 är räntesäkrat med en SWAP till räntan 2,36% med en löptid till 2015-05-25. 5 000 000 är räntesäkrat med en SWAP till räntan 3,58% med en löptid till 2015-05-22. Resterande del på 10 692 288 ligger som rörligt lån.

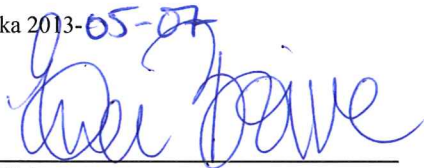
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Deposition	52 050	52 050
Felaktigt inbetald avgiftsavi	7 800	7 800
Skuld sociala avgifter och skatter	16 660	0
Övriga kortfristiga låneskulder	500	500
	77 010	60 350

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	36 054	34 042
Upplupna elkostnader	5 965	4 383
Upplupna vattenavgifter	0	42 067
Upplupna värmekostnader	65 314	44 536
Upplupna revisionsarvoden	15 729	21 814
Upplupna styrelsearvoden	54 265	73 922
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 313	86 812
Förutbetalda hyror och avgifter	209 988	202 513
	<u>528 628</u>	<u>510 089</u>

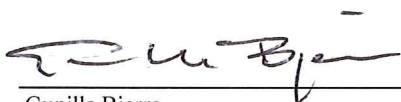
Nacka 2013-05-07



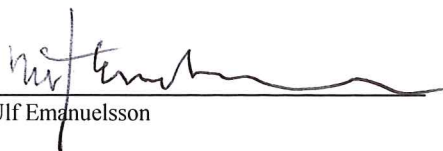
Eva Boive



Martin Öhman



Gunilla Bjerre



Ulf Emanuelsson



Elin Fjelde

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-05-14

Certe Revisoin AB


Mikael Johansson
Godkänd revisor

Liselotte Bergman
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sturegården

Org.nr 716419-6904

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sturegården för räkenskapsåret 2012.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att han 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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2011 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 2012-05-15 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.



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 Brf Sturegården för räkenskapsåret 2012.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

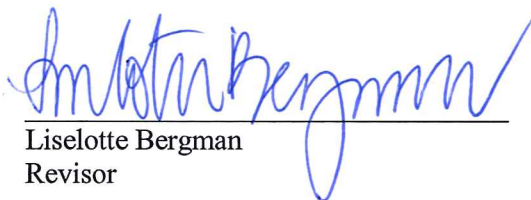
Uttalanden

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

Stockholm den 14 maj 2013



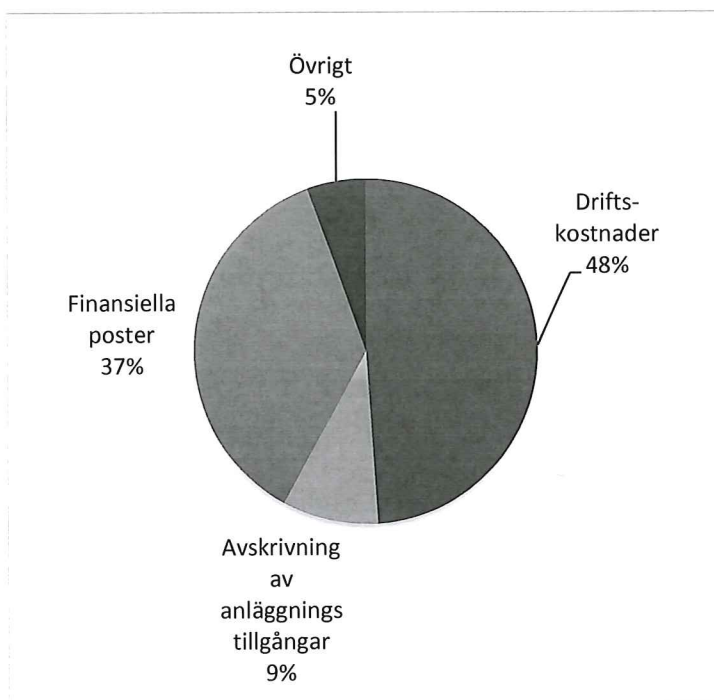
Mikael Johansson
Godkänd revisor



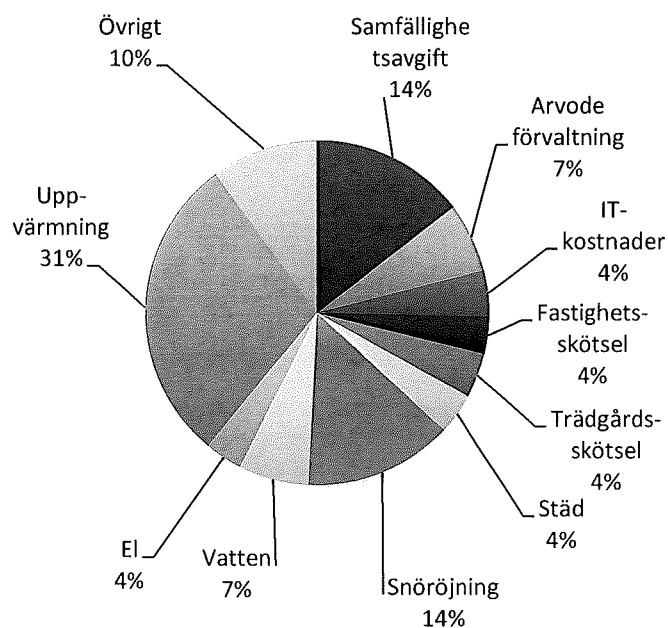
Liselotte Bergman
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	51 301	86 512
Fastighetsavgift/skatt	39 657	18 879
Driftskostnader	1 330 076	1 076 861
Övriga kostnader	8 888	13 766
Personalkostnader	45 702	74 842
Avskrivning av anläggningstillgångar	245 505	238 621
Finansiella poster	993 860	1 182 287
Summa kostnader	2 714 988	2 691 769



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Nyttjanderätt It & belysning	14 308	0
Samfällighetsavgift	195 951	165 332
Fastighetsförsäkring	19 370	19 115
Arvode förvaltning	88 447	96 860
Kabel-TV	27 748	27 014
IT-kostnader	58 431	57 420
Juridiska kostnader	1 200	200
Revisionsarvode, externt	15 000	20 140
Övriga förvaltningskostnader	6 278	7 516
Fastighetsskötsel	47 429	44 109
Trädgårdsskötsel	56 859	55 200
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 300	- 7 000
Städ	51 561	49 122
Obligatoriska besiktningar	3 000	18 025
Bevakningskostnader, Solstigen Bygg AB	0	0
Snöröjning	188 717	52 239
Förbrukningsmateriel	6 726	13 634
Vatten	88 884	84 153
El	48 605	50 229
Uppvärmning	392 308	298 433
Sophantering	24 554	25 123
Summa driftskostnader	1 330 076	1 076 861



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

3162 3162

Kr / kvm

Kr / kvm

Nyttjanderätt It & belysning (minskar fordra	5	0
Samfällighetsavgift	62	52
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	28	31
Kabel-TV	9	9
IT-kostnader	18	18
Revisionsarvode, externt	5	6
Övriga förvaltningskostnader	2	2
Fastighetsskötsel	15	14
Trädgårdsskötsel	18	17
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	16	16
Obligatoriska besiktningar	1	6
Bevakningskostnader, Solstigen Bygg AB	0	0
Snöröjning	60	17
Förbrukningsmateriel	2	4
Vatten	28	27
El	15	16
Uppvärmning	124	94
Sophantering	8	8
Summa driftskostnader	421	341

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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.

RB Brf Sturegården

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Sturegården i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

