



**Riksbyggens Brf Sturegården**  
**Org nr 716419-6904**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2009 - 31/12 2009**

*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 innehåsa 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.

Riksbyggens 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

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	9
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-3

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Förvaltningsberättelse

---

Styrelsen för Riksbyggens Brf Sturegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Michael Lundin	Ordförande	<u>Utsedd av</u> Stämman
Anders Gibson	Sekreterare	Stämman
Johan Sjöström	Ledamot	Stämman
Kristoffer Karlsson	Ledamot RB	Riksbyggen

#### Styrelsesuppleanter

Marianne Andersson		Stämman
Elisabet Alm		Stämman
Anders Ferm		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Anders Gibson samt suppleanterna Marianne Andersson Elisabeth Alm.

#### Ordinarie revisorer

Lars Ernsäter	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Revisorssuppleanter

Eva Boive	Revisorsuppleant	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Valberedning

Erik Bergman (sammankallande)  
Eva Nordström

#### Studieombud

Johan Sjöström

### 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

Total bostadsarea: 3 163 kvm

Årets taxeringsvärde 46 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 46 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa inklusive bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna.

## **Förvaltning/organisationsanslutning**

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm, Järla sjö Samfällighetsförening samt Järla sjö Ekonomiska Förening.

## **Underhåll**

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 57 tkr. Reparationskostnaderna specificeras i not 2 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

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

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

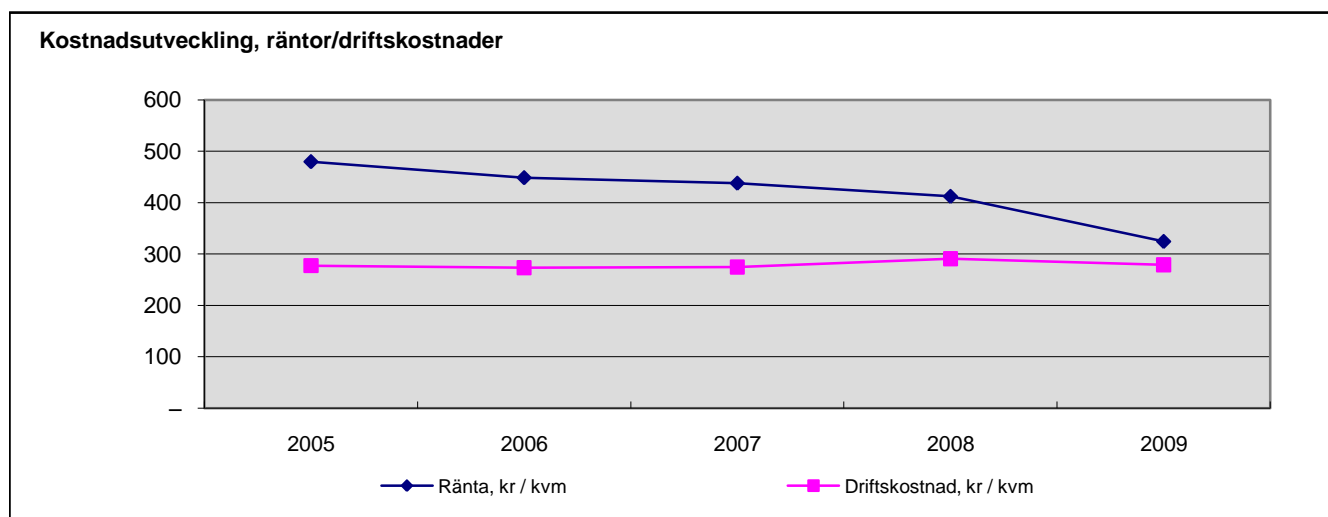
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 maj 2009. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

#### Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	2 726	2 725	2 729	2 692	2 666
Årets resultat	540	- 19	205	444	310
Resultat efter fondförändringar	370	107	39	291	169
Balansomslutning	91 508	91 509	92 124	92 602	92 297
Soliditet %	70%	70%	69%	69%	69%
Likviditet %	149%	104%	177%	195%	121%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	842	842	842	842	842
Bränsletillägg, kr / kvm	1	1	1	1	1
Driftskostnad, kr / kvm	279	291	274	273	277
Ränta, kr / kvm	324	412	438	448	480
Underhållsfond, kr / kvm	288	234	274	222	173
Lån, kr / kvm	8 400	8 537	8 741	8 940	8 975

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 2009.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

### Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms som fortsatt stabil och har under året förstärkts till följd av lägre räntekostnader. Efter periodiserad underhållsavsättning rapporterade föreningen ett bättre resultat än föregående år. Driftkostnaderna sjönk med 4%, en effekt av att Samfälligheten och Ekonomiska föreningens kostnader minskade och att vi inte hade några extra kostnader för besiktningar som uppkom i samband med vårt stora målningsunderhåll under 2008.

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.

Under året har vi bundit ett lån på 5 000 tkr till en ränta på 3,58 % till maj 2015. För nuvarande är 39 % av lånen bundna till april 2012, 19 % till maj 2015 och resten är rörligt (3 mån bindningstid). Det skall inte bortses från att eftersom styrelsen har valt att aktivt amortera krävs en större andel rörliga lån när endast dessa är amorteringsbara.

Kassaflödet från den löpande rörelsen uppgick till 705 tkr (195 tkr). Amorteringar gjordes med 434 tkr (647tkr) eftersom likviditeten var fortsatt god.

Vid årets slut uppgick likviditeten till 999 tkr (727 tkr). Denna nivå medger ytterligare amorteringar.

Det låga ränteläget gör att föreningen bedöms att fortsätta kunna hålla dagens hyror frysta under 2010. Styrelsen kommer fortsätta att aktivt amortera med de belopp som överstiger en vettig likviditetsbuffert.

### Underhåll

Enligt underhållsplan genomfördes byte av sand i sandlådorna på innergården mellan Järla Gårdsväg och Järla Sjöväg.

Den 10 maj hade Sturegården en vårstädnings förmiddag då de boende i föreningen snyggade till i föreningens område (rensade rabatter, grusgångar, förbättrade målningsarbeten etc.) med mycket gott resultat. Dagen avslutades med goda grillade korvar som skyddades från ett lätt regn av ett parasoll. Syftet med en gemensam vårstädnings dag är att vi ska ha en trivsamt miljö, hålla nere trädgårdskostnader samt att skapa en gemenskap i föreningen.

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. Under 2010 kommer grus att bytas ut på våra gångar.

### Trädgårdsgruppen

Ett nära samarbete med RB:s trädgårdsansvarige etablerades under 2008 i syfte att uppnå en samsyn på hur och när de gröna ytorna ska skötas inom ramen för befintligt avtal och har fortgått under 2009. Buskar och häckar har begränsats på höjder och bredder och kommer under 2010 slutföras. Lönerna på innergården beslutades, efter en förfrågan hos alla medlemmar, att stå orörd.

### Järla Sjö samfällighetsförening

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

### Järla Sjö Ekonomisk förening

Den ekonomiska föreningens huvudsyfte är att hantera administrationen av fjärrvärmeanläggningen i området. Utöver denna huvuduppgift hyr den ekonomiska föreningen ut förråd och båtplatser i området samt hyr ut restauranglokalen.

Mer information om Järla Sjö samfällighet och Järla Sjö ekonomisk förening hittar man på: [www.jarlasjo.se](http://www.jarlasjo.se)

### Nätverket Järla Sjö

Nätverket Järla Sjö är ett nätverk mellan alla bostadsrättsföreningar i området. Skälet till att det bildades är att styrelseplatserna i samfälligheten och ekonomiska föreningen inte räcker för att alla föreningarna ska kunna vara representerade. Nätverket driver frågor om bland annat samordnad upphandling av tjänster, trafikförbättringar och trivselarrangemang. Nätverket har haft 6 möten under 2009.

### Kräddfiske

Det årliga kräddfisket för Sturegården gick av stapeln den 24 augusti. Fångsten blev god, många kräftor togs upp och tillagades.

### Allmänt

Föreningen bildades den 26 februari 1986 och antog namnet Riksbyggen bostadsrättsförening Sturegården den 15 mars 2000. För mer information, se föreningens hemsida [www.brf-sturegarden.se](http://www.brf-sturegarden.se).

Sturegården ligger vid Järlasjöns strand, strax intill Järla Herrgård. Lägenheterna är på 2-6 rok. De är fördelade ett flerbostadshus, två två-bostadshus och 16 radhus. De flesta av radhusen har inredningsbar vind. Husen är grupperade kring två gårdar belägna mellan Järla Gårdsväg och Järla Sjöväg. Två-bostadshuset ligger i anslutning till herrgårdens flyglar i strandkanten av Järlasjön.



## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 125 836
Årets resultat före fondförändring	539 682
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa överskott	1 495 518

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 495 518

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, bostäder		2 662 055	2 662 055
Bränsletillägg, radhusvindar		3 480	3 480
Övriga förvaltningsintäkter	1	60 073	59 858
		<u>2 725 608</u>	<u>2 725 393</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	2	- 57 108	- 24 089
Planerat underhåll	3	0	- 295 819
Fastighetsavgift/skatt		- 18 444	- 17 400
Driftkostnader	4	- 882 711	- 919 745
Övriga kostnader	5	- 8 987	- 11 235
Personalkostnader	6	- 51 546	- 61 900
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 216 000	- 249 914
		<u>-1 234 796</u>	<u>-1 580 102</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 490 812</b>	<b>1 145 290</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		400	12 000
Ränteintäkter	8	1 445	102 989
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		72 305	103 268
Räntekostnader	9	-1 025 280	-1 382 412
		<u>- 951 130</u>	<u>-1 164 155</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>539 682</b>	<b>- 18 864</b>
Inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>539 682</u></b>	<b><u>- 18 864</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 170 000	- 170 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	295 819
Förändring av underhållsfond		<u>- 170 000</u>	<u>125 819</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>369 682</b>	<b>106 955</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	90 402 533	90 618 533
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	10 000	10 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>90 412 533</b>	<b>90 628 533</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Skattekonto		49 188	66 827
Övriga fordringar		0	12 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	46 811	73 507
		95 999	152 823
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	300 000	200 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	14	699 250	527 954
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 095 249</b>	<b>880 777</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>91 507 782</b>	<b>91 509 310</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		62 000 000	62 000 000
Underhållsfond		911 288	741 288
		<u>62 911 288</u>	<u>62 741 288</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 125 836	1 018 882
Årets resultat		539 682	- 18 864
Avsättning till underhållsfond		- 170 000	- 170 000
lanspråktagande av underhållsfond		0	295 819
		<u>1 495 518</u>	<u>1 125 836</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>64 406 806</b>	<b>63 867 124</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	16	26 364 637	26 798 428
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristiga		199 356	199 356
Leverantörsskulder		26 463	26 489
Skatteskulder		35 844	83 400
Övriga skulder, kortfristiga	17	226 553	44 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	248 122	489 859
		<u>736 338</u>	<u>843 758</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b>27 100 975</b>	<b>27 642 186</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>91 507 782</b>	<b>91 509 310</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>30 322 000</b>	<b>30 322 000</b>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
		Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>			

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>539 682</b>	<b>- 18 864</b>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	216 000	249 914
	<b>755 682</b>	<b>231 050</b>
Årets skatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>755 682</b>	<b>231 050</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	56 824	- 86 479
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 107 419	50 971
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>705 086</b>	<b>195 541</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 433 791	- 646 630
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 433 791</b>	<b>- 646 630</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>271 295</b>	<b>- 451 089</b>
Likvida medel vid årets början	727 954	1 179 043
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>999 250</b>	<b>727 954</b>
(se Not 13 och Not 14)		

### Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

---

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### 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 481 143 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.

**2009-12-31**   **2008-12-31**

## Not 1 Övriga förvaltningsintäkter

Bredband	57 420	57 420
Vindstillägg	2 653	2 438
	<hr/>	<hr/>
	60 073	59 858

## Not 2 Reparationer

Bostäder	17 884	7 630
Gemensamma utrymmen	2 166	2 700
Värme	7 000	0
Ventilation	0	2 253
Elinstallationer	10 275	0
Tele/TV/Porttelefon	0	3 994
Hissar	5 226	3 179
Huskropp	4 057	4 333
Gårdar och grönanläggningar	10 500	0
	<hr/>	<hr/>
	57 108	24 089

## Not 3 Planerat underhåll

Underhållsadministration	0	26 013
Målning	0	269 806
	<hr/>	<hr/>
	0	295 819

2009-12-31 2008-12-31

**Not 4 Driftskostnader**

Järla sjö samfällighet och Järla sjö ek. förening	142 668	173 436
Fastighetsförsäkring	18 471	17 821
Arvode förvaltning	88 388	85 816
Kabel-TV	26 132	24 988
Bredband	57 420	57 420
Arvode auktoriserad revisor	20 125	21 375
Möteskostnader	1 431	4 571
Övriga förvaltningskostnader	10 485	5 956
Fastighetsskötsel	44 921	42 069
Trädgårdsskötsel	52 627	52 640
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 600	- 4 000
Städ	44 605	42 141
Obligatoriska besiktningar	6 879	35 517
Snöröjning	14 596	4 326
Förbrukningsmateriel	606	1 962
Vatten	70 098	75 105
El	39 153	41 151
Uppvärmning	227 362	214 985
Sophantering	23 345	22 467
	<hr/>	<hr/>
	882 711	919 745

**Not 5 Övriga kostnader**

Kreditupplysningar	375	125
Telefon och porto	5 877	5 315
Medlems- och föreningsavgifter	2 160	1 160
Hemsida	0	885
Konsultarvoden	0	3 750
Bankkostnader	575	0
	<hr/>	<hr/>
	8 987	11 235

**Not 6 Personalkostnader**

***Löner, andra ersättningar och sociala kostnader***

Styrelsearvode	36 000	37 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 000	8 750
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	<hr/>	<hr/>
	39 000	46 750
Sociala kostnader	12 546	15 150
	<hr/>	<hr/>
	51 546	61 900



2009-12-31 2008-12-31

**Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	216 000	210 000
Anslutningsavgifter	0	39 914
	<u>216 000</u>	<u>249 914</u>

**Not 8 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	487	5 799
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	855	15 252
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	104	1 542
Erhållna swapräntor	0	79 570
Övriga ränteintäkter	0	827
	<u>1 445</u>	<u>102 989</u>

**Not 9 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	496 780	1 381 267
Swapräntor	528 500	0
Övriga finansiella kostnader	0	1 145
	<u>1 025 280</u>	<u>1 382 412</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

***Anskaffningsvärden***

Vid årets början		
Byggnader	78 278 940	78 278 940
Mark	13 448 000	13 448 000
Anslutningsavgifter	199 566	199 566
	<u>91 926 506</u>	<u>91 926 506</u>

***Summa anskaffningsvärden***

**91 926 506 91 926 506**

***Akkumulerade avskrivningar enligt plan***

Vid årets början		
Byggnader	-1 108 407	- 898 407
Anslutningsavgifter	- 199 566	- 159 652
	<u>-1 307 973</u>	<u>-1 058 059</u>

Årets avskrivning byggnader	- 216 000	- 210 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	- 39 914
<b><i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i></b>	<b><u>-1 523 973</u></b>	<b><u>-1 307 973</u></b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**90 402 533 90 618 533**

Varav		
Byggnader	76 954 533	77 170 533
Mark	13 448 000	13 448 000

2009-12-31 2008-12-31

**Taxeringsvärden**

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

**Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav**

20 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	10 000	10 000
	10 000	10 000

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	6 533	6 533
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 570	9 570
Övriga förutbetalda kostnader	0	1 173
Upplupna ränteintäkter	962	25 986
Upplupna räntebidrag	18 012	25 731
Fastighetsförsäkring	4 653	4 514
Förutbetald swapränta	7 081	0
	46 811	73 507

**Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	300 000	200 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	300 000	0,20	2010-01-10

2009-12-31 2008-12-31

#### Not 14 Kassa och bank

Bankmedel	45 555	135 669
Avräkning med Swedbank	653 695	392 285
	<u>699 250</u>	<u>527 954</u>

#### Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>62 000 000</b>	<b>741 288</b>	<b>1 125 836</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 170 000
Avsättning till underhållsfond		170 000	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			539 682
<b>Vid årets slut</b>	<b>62 000 000</b>	<b>911 288</b>	<b>1 495 518</b>

#### Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	26 563 993	26 997 784
Avgår nästa års amortering	- 199 356	- 199 356
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>26 364 637</b>	<b>26 798 428</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA	1,03	3 mån	7 852 930			7 852 930
NORDEA	1,03	3 mån	10 492 306		131 815	10 360 491
NORDEA	1,12	3 mån	8 444 476		93 904	8 350 572
SWEDBANK	5,78		208 072		208 072	
			<b>26 997 784</b>		<b>433 791</b>	<b>26 563 993</b>

Föreningen har räntesäkrat med swapar.

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 11 063 993 ligger rörligt.

#### Not 17 Övriga skulder, kortfristiga

Skuld sociala avgifter och skatter	23 340	27 477
Ränta och amortering betalda 2010-01-05	202 714	0
Övriga kortfristiga skulder	500	17 177
	<u>226 553</u>	<u>44 654</u>

2009-12-31 2008-12-31

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	0	729
Upplupna räntekostnader	31 336	207 999
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	22 500
Upplupna elkostnader	3 665	3 516
Upplupna vattenavgifter	19 198	21 215
Upplupna värmekostnader	24 293	23 891
Upplupna revisionsarvoden	23 000	23 000
Upplupna styrelsearvoden	2 271	1 250
Övriga upplupna förvaltningskostnader	17 176	0
Förutbetalda hyror och avgifter	127 183	185 759
	<hr/>	<hr/>
	248 122	489 859

Nacka 2010

\_\_\_\_\_  
Michael Lundin

\_\_\_\_\_  
Anders Gibson

\_\_\_\_\_  
Johan Sjöström

\_\_\_\_\_  
Kristoffer Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

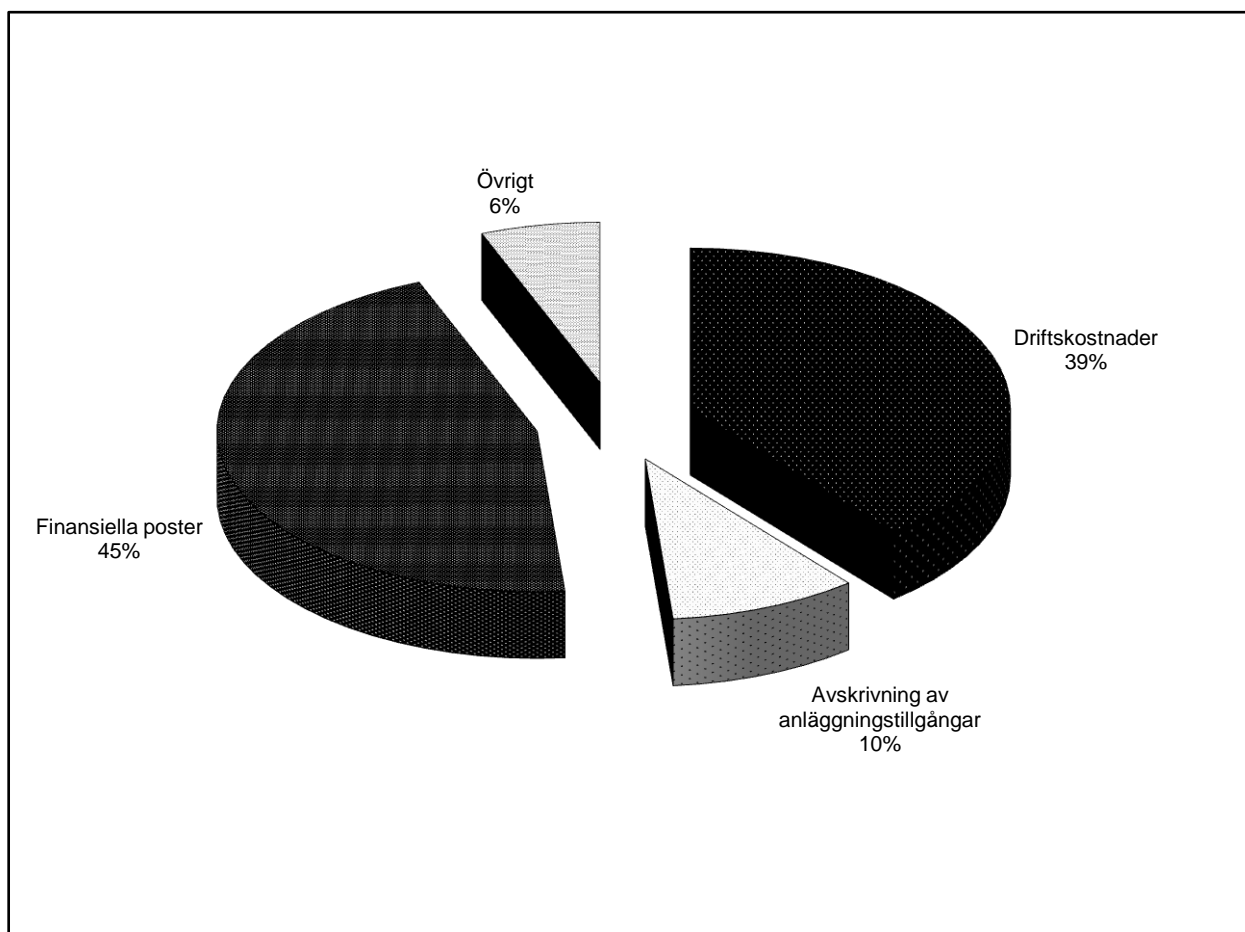
KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Lars Ernsäter  
Föreningsvald revisor

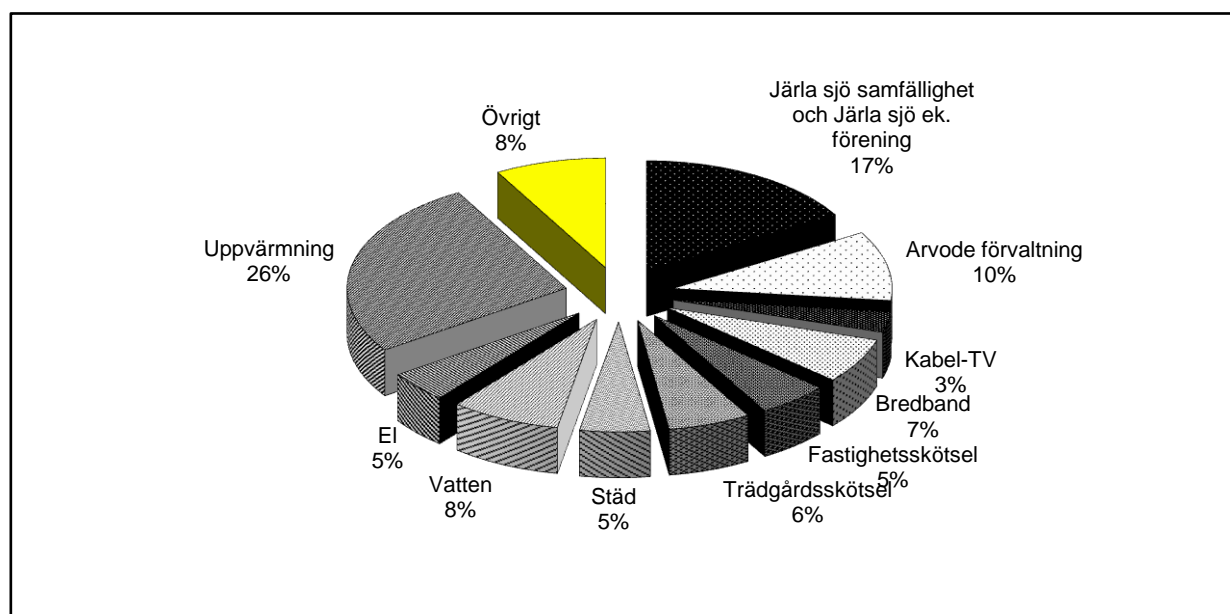
\_\_\_\_\_  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	57 108	24 089
Planerat underhåll	0	295 819
Fastighetsavgift/skatt	18 444	17 400
Driftskostnader	882 711	919 745
Övriga kostnader	8 987	11 235
Personalkostnader	51 546	61 900
Avskrivning av anläggningstillgångar	216 000	249 914
Finansiella poster	1 025 280	1 382 412
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 260 077</b>	<b>2 962 514</b>



Driftskostnadsfördelning	2009	2008
Järla sjö samfällighet och Järla sjö ek. förening	142 668	173 436
Fastighetsförsäkring	18 471	17 821
Arvode förvaltning	88 388	85 816
Kabel-TV	26 132	24 988
Bredband	57 420	57 420
Arvode auktoriserad revisor	20 125	21 375
Möteskostnader	1 431	4 571
Övriga förvaltningskostnader	10 485	5 956
Fastighetsskötsel	44 921	42 069
Trädgårdsskötsel	52 627	52 640
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 600	- 4 000
Städ	44 605	42 141
Obligatoriska besiktningar	6 879	35 517
Snöröjning	14 596	4 326
Förbrukningsmateriel	606	1 962
Vatten	70 098	75 105
El	39 153	41 151
Uppvärmning	227 362	214 985
Sophantering	23 345	22 467
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>882 711</b>	<b>919 745</b>



## Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2009

2008

**BOA (kvm):**

3163	3163
Kr / kvm	Kr / kvm

Järla sjö samfällighet och Järla sjö ek. förening	45	55
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	28	27
Kabel-TV	8	8
Bredband	18	18
Arvode auktoriserad revisor	6	7
Möteskostnader	0	1
Övriga förvaltningskostnader	3	2
Fastighetsskötsel	14	13
Trädgårdsskötsel	17	17
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Städ	14	13
Obligatoriska besiktningar	2	11
Snöröjning	5	1
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	22	24
El	12	13
Uppvärmning	72	68
Soppantering	7	7
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>279</b>	<b>291</b>

# 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 5% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.





Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens  
Brf Sturegården 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](http://www.riksbyggen.se)