



*Riksbyggens bostadsrättsförening
Sturegården*



*Årsredovisning
2004-01-01–2004-12-31*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening Sturegården får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning under verksamhetsåret den 1 januari–31 december 2004.

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter:

Eva Nordström
Sune Gustafsson
Jenny Lekander
Christer Berne, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter:

Erik Bergman
Anders Eskilssons
Elin Gyrulf, utsedd av Riksbyggen

I tur att avgå; Eva Nordström, Jenny Lekander och Erik Bergman

Ordinarie revisorer:

Torsten Andersson, föreningens revisor
och
KPMG

Revisorssuppleanter:

Lars Ernsäter, föreningens revisor
och
KPMG

Under året har åtta styrelsesammanträden och en stämma hållits.

Valberedning: Roger Petersson (sammankallande) och Michael Lundin

FASTIGHETSINNEHAV

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Sicklaön 145:3 i Nacka kommun med adress

- a) Järla sjöväg 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.

På fastigheten har under år 2000–2001 uppförts 29 lägenheter med en sammanlagd area på 3 162,5 kvadratmeter och med följande fördelning:

- 1 2 rum och kokvrå
- 2 2 rum och kök
- 8 3 rum och kök
- 17 4 rum och kök
- 1 6 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

TAXERINGSVÄRDEN

Föreningen har 2004 åsatts nytt taxeringsvärde. Nivån på taxeringsvärdet ska spegla försäljningspriserna för det s.k. nivå-året, som alltid är två år före det år då fastighetstaxering sker. Allmän fastighetstaxering sker som tidigare vart sjätte år.

	Taxeringsvärde 2003	Taxeringsvärde 2004
Byggnader	<u>34 432 000</u>	<u>33 000 000</u>
Totalt	34 432 000	33 000 000
Varav byggnadsvärde	28 500 000	26 000 000

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastigheten har under året varit försäkrad i Trygg-Hansa till fullvärde och försäkring mot ohyra ingår.

FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningens lån enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing. skuld 2004-01-01	Bundet till datum	Årets amortering	Utg. skuld 2004-12-31
Spintab	5,19	7 873 080	2006-09-07	6 690	7 866 390
Spintab	6,58	1 209 473	2005-04-01	1 106	1 208 367
Spintab	6,77	10 590 520	2008-04-01	9 715	10 580 805
Spintab	6,72	10 590 520	2004-04-01	1 202 338	0
Nordea	2,55	0	Rörligt	546 952	450 710
Nordea	3,72	0	2009-04-06	0	4 195 260
Nordea	3,07	0	2007-04-05	0	4 195 260
		30 263 593		1 766 801	28 496 792

Föreningens årsavgifter uppgick den 31 december 2004 i genomsnitt till kr 825 kr per kvadratmeter.

ADMINISTRATION

Riksbyggen Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

ALLMÄNT

Föreningen bildades den 26 februari 1986. Den inregistrerades den 15 september 1986 under namnet Riksbyggens bostadsrättsförening Värmdöhus nr 5. Vid ordinarie stämma den 6 maj 1999 bytte föreningen namn till Riksbyggens bostadsrättsförening Järta Sjö nr 1. Samtidigt antogs nya stadgar med kalenderår som räkenskapsår. Åtgärderna registrerades hos Patent- och registreringsverket (PRV) den 23 september 1999. Vid extra föreningsstämma den 15 mars 2000 antog föreningen namnet Riksbyggens bostadsrättsförening Sturegården. Namnet har koppling till den ägarlängd som finns upprättad och som innehåller ägare av egendomen Järta gård alltsedan 1400-talet. Den förste ägaren som finns upptagen är riksföreståndaren Sten Sture den äldre (ca 1440–1503). Namnändringen registrerades hos PRV den 8 maj 2000.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Under 2004 har styrelsen i Brf Sturegården avslutat en del frågor som diskuterats sedan starten, samt tagit tag i några nya frågor. Här berättar vi om en del av det som inträffat under året.

Bredband

Under våren 2004 fick vi bredbandsanslutningar via fiber till den del av föreningen som hade ordentliga kabelkanaler dragna. Tyvärr visade det sig att det tidigare hade slarvats med dragningen av kabelkanaler under Järla Gårdsväg och Herrgårdsparken. Den ansvariga entreprenören fick rätta till detta innan Bredbandsbolaget under hösten äntligen kunde koppla in även de radhus och lägenheter som ligger närmast sjön.

Vi har nu som standard 10Mb/s (Miljoner bitar per sekund) på våra anslutningar. Mot en extra avgift kan den som önskar få 100Mb/s. Även IP-telefoni, TV och film kan fås via bredbandet.

Hemsida

Brf Sturegården har nu även en egen hemsida www.brf-sturegarden.se som uppdateras kontinuerligt med information om vår bostadsrättsförening och Järla Sjö. Hemsidan administreras av Torsten Andersson.

Hemsidan är styrelsens huvudsakliga sätt att löpande informera medlemmarna, så det är bra att regelbundet gå in på hemsidan.

Ekonomi

En stor positiv förändring i Brf Sturegårdens ekonomi under 2004 var att räntekostnaderna minskade med ca 339 000 kr jämfört med förra året. Minskningen beror dels på att styrelsen valt att amortera ca 1,7 Mkr och dels på att ett stort lån kunde omsättas till en lägre ränta.

Driftskostnaderna har påverkats negativt av att kostnaden för samfälligheten har ökat. Styrelsen har, efter samråd med revisorerna, valt att höja avskrivningstakten på byggnaderna från en mycket låg nivå till en mer normal nivå. Detta ger en negativ påverkan på resultatet. Även installationen av bredband innebär en extra avskrivning och resultatpåverkan under fem år.

Avgifterna höjdes under året med 2%, helt i enlighet med den liggande ekonomiska planen.

Styrelsen har upprättat en långtidsbudget, som visar att med en höjning av avgiften enligt den ekonomiska planen (2% per år) kommer Brf Sturegården inte få några problem att klara ekonomin, även när full fastighetsskatt börjar betalas 2011. Målet är att fortsätta minska föreningens kostnader för att förbättra situationen ytterligare, så att avgiftshöjningarna kan bli mindre än planerat.

Glögg

I december anordnades det en glöggsammankomst i vinterrusket där glöggen värmdes och pepparkakorna gjorde alla snälla till julen. De glada medlemmar som slöt upp bjöds även på traditionella och stämningsfulla julsånger av Marina Hammers kör. Torsten Andersson tackades med blommor och present för sina insatser för framtagandet av föreningens fina hemsida.

Slut- och garantibesiktningar

Styrelsen har under året arbetat intensivt med att följa upp de kvarvarande åtgärdspunkterna i slut- och garantibesiktningens protokollen. Upprepade kontakter har tagits med PEAB, där krav på att kvarvarande punkter ska åtgärdas har ställts. Styrelsen har även varit i kontakt med samtliga boende gällande de inre besiktningsspunkterna, för att kontrollera hur mycket som kvarstår. Under året har PEAB åtgärdat ett antal inre och yttre punkter, bl a det läckage som fanns i fjärrvärmesystemet. Ett antal punkter kvarstår dock och arbetet med att få PEAB att snarast åtgärda dessa fortsätter under 2005.

Inredning av vindar

Under 2004 arbetade styrelsen fram ett regelverk för inredning av vindar i radhusen. Syftet med regelverket är att se till att föreningen inte drabbas av några oväntade kostnader p g a att enskilda medlemmar bygger till på vinden. Information om regelverket har delats ut till berörda medlemmar och uppdaterad information finns på hemsidan.

Järla Samfällighetsförening

Brf. Sturegården är representerad på en suppleantplats (Eva Nordström) i Järla Samfällighetsförening. Samfällighetens uppgift är huvudsakligen att ha hand om garage, vägar och parkeringsplatser, samt skötsel av dessa och andra gemensamma ytor såsom Herrgårdsparken och återvinningsstationen. Under året har antalet parkeringsplatser fortsatt att öka då området utvecklats ytterligare. Under året har samfälligheten även påbörjat byggnationen av ytterligare ett garage.

Järla Sjö Ekonomisk Förening

Brf Sturegården har en ordinarie styrelseledamot (Jenny Lekander) i Järla Sjös Ekonomiska förening. Den ekonomiska föreningens huvudsyfte är att hantera administrationen av fjärrvärmeanläggningen i området. Utöver denna huvuduppgift hyr den ekonomiska föreningen ut förråd till boende i området, äger och förvaltar skorstenen och hyr ut restauranglokalen till Sjöökrogen.

Nätverk Järla Sjö

Det har bildats ett nätverk mellan alla bostadsrättsföreningar i området. Skälet till att nätverket har bildats är att styrelseplatserna i samfälligheten och den ekonomiska föreningen inte räcker för att alla föreningar ska kunna vara representerade. Nätverket kommer att behandla och skjuta fram frågor väckta från alla föreningar i området till samfälligheten och den ekonomiska föreningen. Ett resultat från detta nätverksarbete är en årlig Järladag och andra möjliga trivselaktiviteter.

FÖRSLAG TILL ÅRETS DISPOSITION BETRÄFFANDE FÖRENINGENS RESULTAT

Styrelsen föreslår att det balanserade överskottet	158 402
Årets resultat före fondförändring	143 899
Fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Summa överskott	202 301
Att balanseras i ny räkning	202 301

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 609 862	2 558 684
Övriga avgifter	2	5 790	5 872
		2 615 652	2 564 556
Rörelsens kostnader			
Reparationer, löpande underhåll	3	- 41 922	- 31 999
Underhåll	4	0	- 20 343
Driftskostnader	5	- 852 750	- 784 852
Övriga kostnader		- 9 246	- 10 406
Personalkostnader	7	- 55 160	- 42 990
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	- 249 913	- 24 621
		-1 208 990	- 915 211
Rörelseresultat		1 406 662	1 649 345
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anl. tillg.		1 000	1 000
Ränteintäkter	9	13 049	38 612
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		381 310	380 088
Räntekostnader	10	-1 658 122	-1 997 236
Resultat efter finansiella poster		143 899	71 809
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		143 899	71 809
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 100 000	- 129 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	20 343
Förändring av underhållsfond		- 100 000	- 108 657
Resultat efter fondförändring		43 899	- 36 848

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	91 618 186	91 686 513
		<u>91 618 186</u>	<u>91 686 513</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	10 000	10 000
		<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
Summa anläggningstillgångar		91 628 186	91 696 513
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	13	10 488	128 429
		<u>10 488</u>	<u>128 429</u>
Kortfristiga placeringar			
Specialutlåning till Riksbyggen	14	0	1 300 000
		<u>0</u>	<u>1 300 000</u>
Kassa och bank	15	558 283	667 952
Summa omsättningstillgångar		568 771	2 096 381
SUMMA TILLGÅNGAR		92 196 957	93 792 894

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2004-12-31	2003-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 000 000	62 000 000
Underhållsfond		407 107	307 107
		<u>62 407 107</u>	<u>62 307 107</u>
Fritt eget kapital			
Utjämningsfond		317 500	155 300
Balanserat resultat		158 402	357 450
Årets resultat		143 900	71 809
Förändring av underhållsfond (överf till bundet EK)		- 100 000	- 108 657
		<u>519 802</u>	<u>475 902</u>
Summa eget kapital		62 926 909	62 783 009
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	17	28 382 825	30 235 310
		<u>28 382 825</u>	<u>30 235 310</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		113 967	28 283
Förutbetalda hyror och avgifter		195 904	84 584
Leverantörsskulder		143 422	58 128
Moms- och skatteskulder		0	17 980
Övriga skulder, kortfristiga	18	201 873	382 052
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	19	232 057	203 548
		<u>887 223</u>	<u>774 575</u>
Summa skulder		29 270 048	31 009 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 196 957	93 792 894
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		30 322 000	30 322 000

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2004-12-31	2003-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	143 899	71 809
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	249 913	24 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	393 812	96 430
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	117 941	- 1 522
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	44 945	15 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten	556 698	110 054
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	- 199 566	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 199 566	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 766 801	- 24 621
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 766 801	- 24 621
Årets kassaflöde	-1 409 669	85 433
Likvida medel vid årets början	1 967 952	1 882 519
Likvida medel vid årets slut	558 284	1 967 952

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2004-12-31 2003-12-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Underskottsavdrag enligt senaste inlämnad deklaration till skattemyndigheten var 1 535 382 kr.

Underhåll/underhållsfond

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 föreningsstämma.

Belopp i kr om inget annat anges

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.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 609 862	2 558 684
	<hr/>	<hr/>
	2 609 862	2 558 684

Not 2 Övriga avgifter

Bränsleavgifter, bostäder	5 800	5 800
	<hr/>	<hr/>
	5 800	5 800

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-12-31	2003-12-31
Not 3 Reparationer, löpande underhåll		
Bostäder	14 068	4 185
Lokaler, gemensamma utrymmen	12 873	1 615
VVS	4 738	0
Elinstallationer	0	731
Hissar	0	594
Huskropp	708	- 570
Gårdar och grönanläggningar	9 135	17 813
Övriga installationer	400	7 631
	<hr/> 41 922	<hr/> 31 999
 Not 4 Underhåll		
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	20 343
	<hr/> 0	<hr/> 20 343
 Not 5 Driftskostnader		
Underskott Järla Samfällighet	64 620	0
Järla Samfällighet och Järla Ekonomiska förening	136 800	59 592
Fastighetsförsäkring	13 979	55 480
Arvode förvaltning	76 716	65 600
Kabel-TV	24 426	22 788
IT-kostnader	890	0
Juridiska kostnader	0	5 000
Arvode auktoriserad revisor	15 250	23 350
Möteskostnader	1 818	6 010
Övriga förvaltningskostnader	3 164	1 417
Fastighetsskötsel	48 492	36 264
Trädgårdsskötsel	47 056	55 910
Städ	24 707	27 539
Obligatoriska besiktningar	0	9 900
Snöröjning	29 804	14 965
Förbrukningsmateriel	1 982	2 906
Vatten	72 575	114 444
El	53 746	23 419
Uppvärmning	212 594	241 927
Sophantering	24 131	18 341
	<hr/> 852 750	<hr/> 784 852

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-12-31	2003-12-31
Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	40 301	29 150
Arvode vicevärd	3 000	3 350
Föreningsvald revisor	- 1 575	1 000
Summa	41 726	33 500
Sociala kostnader	13 434	9 490
	55 160	42 990
Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggn.inventarier, markanl.	210 000	24 621
Bredbandsanslutning	39 913	0
	249 913	24 621
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	2 558	6 213
Ränteintäkter spec. utlån till Riksbyggen	10 491	32 399
	13 049	38 612
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 621 653	1 917 796
Räntekostnader Birkaavtalet	35 409	78 960
Övriga finansiella kostnader	1 060	480
	1 658 122	1 997 236
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	78 296 920	78 296 920
Minskad fastighetsskatt år 0	- 17 980	0
Mark	13 448 000	13 448 000
	91 726 940	91 744 920
Årets anskaffningar		
Bredbandsanslutning	199 566	0
	199 566	0
Summa anskaffningsvärden	91 926 506	91 744 920
Avskrivningar vid årets början	- 58 407	- 33 786
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 210 000	- 24 621
Årets avskrivning bredband	- 39 913	0
Summa ack. avskr. enligt plan	- 308 320	- 58 407
Restvärde enligt plan vid årets slut	91 618 186	91 686 513

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-12-31	2003-12-31		
Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav				
Andelar i Riksbyggens Intresseförening 20 andelar á 500 kr	10 000	10 000		
	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>		
Not 13 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter				
Förutbetald elavgift	0	25 711		
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 891	5 807		
Upplupna räntebidrag	1 222	95 022		
Upplupna ränteintäkter	0	1 889		
Fastighetsförsäkring	3 375	0		
	<u>10 488</u>	<u>128 429</u>		
Not 14 Specialutlåning till Riksbyggen				
Specialutlåning till Riksbyggen	0	1 300 000		
Not 15 Kassa och bank				
Avräkning med Föreningssparbanken	558 283	667 952		
	<u>558 283</u>	<u>667 952</u>		
Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls- fond	Utjämnings- fond	Resultat
Vid årets början	62 000 000	307 107	155 300	320 602
Förändring av underhållsfond				- 100 000
Överfört till utjämningsfond enl stämmobeslut			162 200	- 162 200
Avsättning enligt plan		100 000		
Ianspråkstagande ur fond		0		
Årets resultat				143 899
Vid årets slut	62 000 000	407 107	317 500	202 302
Not 17 Fastighetslån, långfristiga				
Fastighetslån			28 496 792	30 263 593
Avgår nästa års amortering			113 967	28 283
Skuld vid årets slut			28 382 825	30 235 310
Not 18 Övriga skulder, kortfristiga				
Avräkning LÅN			201 873	382 052
			<u>201 873</u>	<u>382 052</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-12-31	2003-12-31
Not 19 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	30 935	3 575
Upplupna räntekostnader	134 613	64 696
Arvode revision	17 850	19 600
Ersättning från Riksbyggen avseende bredband	0	54 375
Upplupna elkostnader	3 928	0
Upplupna vattenavgifter	18 900	29 210
Upplupna värmekostnader	20 831	25 092
Snöröjning	5 000	7 000
	<hr/>	<hr/>
	232 057	203 548

Nacka 2005-

Eva Nordström

Sune Gustafsson

Jenny Lekander

Christer Berne

Vår revisionsberättelse har avgivits

Stockholm 2005-

KPMG Bohlins AB

Torsten Andersson
Föreningens revisor

Per Engzell
Auktoriserad revisor