
Årsredovisning

RB BRF STUREGÅRDEN
1/1 2013 - 31/12 2013
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 teck-

nats 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, fastighetservice 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
STUREGÅRDEN får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Martin Öhman	Ordförande	Stämman	2015
Malin Kahlberg	Vice ordförande	Stämman	2015
Kerstin Grundberg	Sekreterare	Stämman	2015
Marianne Andersson	Ledamot	Stämman	2015
Elin Fjelde	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Benjamin Kenward		Stämman	2014
Carl-Johan Härstam		Stämman	2014
Susanna Tiainen		Riksbyggen	

I tur att avgå är suppleanterna Benjamin Kenward och Carl-Johan Härstam

Ordinarie revisorer

Elisabeth Alm	Föreningsvald	Stämman
Certe Revision AB		Stämman

Revisorssuppleanter

Lars Ernsäter	Föreningsvald	Stämman
---------------	---------------	---------

Valberedning

Eva Boive (sammankallande)		Stämman
Gunilla Bjerre		Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Fastighetens adress är

- a) 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:

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

Total bostadsarea: 3 162 kvm

Årets taxeringsvärde 57 000 000 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 24 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Reparationskostnaderna specificeras i not 4 resultaträkningen.

Underhållsplan

Avsättningen 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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 maj 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden inkl konstituerande styrelsemötet.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. att räntekostnaderna har sjunkit samt att vi fått ersättning för en försäkringsskada som föreningen tagit kostnaden för 2011. Kostnader för fastighetsskötsel och förvaltning har också sjunkit genom uppsagda och omförhandlade avtal.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



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

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	2 768	2 728	2 726	2 726	2 726
Årets resultat	699	28	43	256	540
Resultat efter fondförändringar	603	- 68	- 53	86	370
Balansomslutning	91 499	91 330	91 302	91 528	91 508
Soliditet %	72%	71%	71%	71%	70%
Likviditet %	253%	145%	136%	131%	149%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	842	842	842	842	842
Driftskostnad, kr / kvm	300	421	341	350	279
Ränta, kr / kvm	252	314	374	308	324
Underhållsfond, kr / kvm	433	403	372	342	288
Lån, kr / kvm	8 062	8 125	8 180	8 243	8 401

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 842 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
AB Rubin Facilitetsservice	Fastighetsservice
Schindler Hiss	Hissar
ComHem AB	Kabeltv
Bredbandsbolaget	Bredband
Storuman Energi AB	El
Nacka Energi	El
AB Fortum Värme	Värme

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Järla sjö samfällighetsförening Mer information om Järla Sjö samfällighet hittas på www.jarlasjo.se

Styrelsens verksamhetsberättelse 2013

Ekonomi

Styrelsen har fortsatt att titta över och omförhandla de avtal föreningen haft för att inte ha onödiga utgifter. Föreningens ekonomi bedöms som fortsatt stabil, låga räntekostnader och framför allt driftskostnader som sjunkit p g a uppsagda och omförhandlade avtal och låga snöröjningskostnader.

Under 2013 bytte vi den tekniska förvaltningen från Riksbyggen till Jidek AB.

Styrelsen beslutade att inte ta ut det arvoden som stämman beslutad om, och föreslår noll kronor i arvode framöver.

Detta gör att styrelsen i dagsläget inte ser något behov av ökade månadsavgifter 2014.

Kassaflödet från den löpande rörelsen uppgick till 601 tkr (439 tkr). Amorteringar gjordes med 200 tkr (173 tkr) eftersom likviditeten var fortsatt god.

Vid årets slut uppgick likviditeten till 1 715 tkr (1 314 tkr). Denna nivå medger ytterligare amorteringar.

Underhåll

Löpande underhåll sker baserat på föreningens tidigare underhållsplan och tillkommande underhåll sker i beslutad prioriteringsordning.

Aktiviteter under året

Vi hade 2013 både en vår- och en höststädning med ett stort antal deltagare vid båda tillfällena. Då städades gemensamma förråd såsom cykel- och soprum samt vår utemiljö som grusgångar och planteringsytor med ett gott resultat. På vårdagen gjordes en del målningsarbeten i lekparken och under höstdagen lökplantering som vi hoppas att vi ska ha glädje av framöver. Båda tillfällena avslutades traditionsenligt med korvgrillning. Aktiviteten bidrar både till gemenskap och att vi sänker kostnaden för trädgårdsunderhållet.

Kräftfisket genomfördes en kväll i augusti då 7 familjer deltog och en fångst på 150 kräftor som delades upp bland deltagarna.

Informatin till medlemmarna har gjorts löpande under året genom mail. I Dropbox finns uppdaterad informataion om medlemmarnas kontaktuppgifter.

Föreningens bord och stolar som finns tillgängliga för medlemmarna har lånats ut ett flertal gånger under året.

Ideellt arbete

På en boendes initiativ och uppmaning har föreningen bistått till ideellt arbete dels genom att vi även 2013 rensat förråd som resulterat i flera säckar till Stockholms hemlösa genom Karl-Bertil Jonsson och hans vänner samt på hyllan i soprummet ställa felfria saker som istället för att slängas kan byta ägare. När de stått där ett längre tag har de lämnats till Röda korset som säljer vidare.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 460 215
Årets resultat före fondförändring	699 235
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-96 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>2 063 451</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	<u>2 063 451</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 665 041	2 663 023
Bränsleavgifter	2	4 540	4 098
Övriga förvaltningsintäkter	3	98 298	60 991
		<u>2 767 879</u>	<u>2 728 112</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 24 185	- 51 301
Fastighetsavgift/skatt		- 35 090	- 39 657
Driftkostnader	5	- 949 516	-1 330 076
Övriga kostnader	6	- 12 199	- 8 888
Personalkostnader	7	- 17 295	- 45 702
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 252 596	- 245 505
		<u>-1 290 880</u>	<u>-1 721 128</u>
Rörelseresultat		1 476 999	1 006 984
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		820	1 000
Ränteintäkter och liknande poster	9	17 096	13 476
Räntekostnader och liknande poster	10	- 795 680	- 993 860
		<u>- 777 763</u>	<u>- 979 383</u>
Resultat efter finansiella poster		699 235	27 600
Årets resultat		<u>699 235</u>	<u>27 600</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 96 000	- 96 000
Ianspråktagande av underhållsfond		-	-
Resultat efter fondförändring		<u>603 235</u>	<u>- 68 400</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	89 534 502	89 787 098
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		89 544 502	89 797 098
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	50
Övriga fordringar	13	214 746	164 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	24 211	53 939
		<u>238 957</u>	<u>218 456</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	1 200 000	650 000
Kassa och bank			
Bankmedel	16	98 927	97 694
Avräkning med Swedbank		416 512	567 175
		<u>515 439</u>	<u>664 869</u>
Summa omsättningstillgångar		1 954 396	1 533 325
SUMMA TILLGÅNGAR		91 498 898	91 330 423

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 000 000	62 000 000
Underhållsfond		1 369 288	1 273 288
		<u>63 369 288</u>	<u>63 273 288</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 460 215	1 528 615
Årets resultat		699 235	27 600
Avsättning till underhållsfond		- 96 000	- 96 000
		<u>2 063 451</u>	<u>1 460 215</u>
Summa eget kapital		65 432 739	64 733 503
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	25 292 288	25 542 288
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	200 000	150 000
Leverantörsskulder		111 074	240 530
Skatteskulder		74 675	58 464
Övriga kortfristiga skulder	19	6 543	77 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	381 579	528 628
		<u>773 871</u>	<u>1 054 632</u>
Summa skulder		26 066 159	26 596 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 498 898	91 330 423
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		30 322 000	30 322 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2013-12-31	2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	699 235	27 600
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	252 596	245 505
	951 831	273 105
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	951 831	273 105
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-20 501	-6 899
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-330 761	173 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten	600 569	439 897
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-200 000	-172 993
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Årets kassaflöde	400 569	266 904
Likvida medel vid årets början	1 314 869	1 047 965
Likvida medel vid årets slut	1 715 439	1 314 869
(se Not 15 och Not 16)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

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 ränteutgifter 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 935 546 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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 det 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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	95	2095
Undercentral	Rak	10	2021
Inventarier	Rak	5	2008

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 **2012-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 665 041	2 663 023
	<u>2 665 041</u>	<u>2 663 023</u>

Not 2 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	4 540	4 098
	<u>4 540</u>	<u>4 098</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Vindstillägg	–	2 014
Bredband	57 420	57 420
Inkassointäkter	500	320
Övriga rörelseintäkter	500	1 237
Försäkringsersättningar, vattenskada 2011	39 878	–
	<u>98 298</u>	<u>60 991</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	3 006	6 373
Dörrhandtag soprum	849	–
Vatten/Avlopp, spolbil (förg år)	–	17 587
Fuktkontroll byggnadsdel	2 933	–
Byte tegelpannor, putsning vägg	17 397	27 341
	<u>24 185</u>	<u>51 301</u>

Not 5 Driftkostnader

Nyttjanderätt It & Belysning (minska fordran)	14 308	14 308
Samfällighetsavgift	168 355	195 951
Företagsförsäkring	23 745	19 370
Förvaltningsarvode	26 206	88 447
Kabel-TV	27 968	27 748
IT-kostnader	58 453	58 431
Juridiska kostnader	1 050	1 200
Revisionsarvode, externt	16 085	15 000
Övriga förvaltningskostnader	9 704	6 278
Fastighetsskötsel	27 705	47 429
Trädgårdsskötsel	–	56 859
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 700	- 5 300
Städ	25 608	51 561
Obligatoriska besiktningar	3 063	3 000
Snöröjning	–	188 717
Förbrukningsmateriel	2 579	6 726
Vatten	54 413	88 884
El	47 315	48 605
Uppvärmning	420 152	392 308
Sophantering och återvinning	26 507	24 554
	<u>949 516</u>	<u>1 330 076</u>

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	2 425	825
Hiss- och porttelefon	7 801	6 213
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	–
Medlems- och föreningsavgifter	1 450	1 450
Bankkostnader	520	400
	<u>12 199</u>	<u>8 888</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	13 500	34 750
Övriga ersättningar till förtroendevalda	- 250	1 250
Föreningsvald revisor	–	1 000
Summa	<u>13 250</u>	<u>37 000</u>
Sociala kostnader	4 045	8 702
	<u>17 295</u>	<u>45 702</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	243 448	236 357
Inventarier, verktyg och installationer	9 148	9 148
	<u>252 596</u>	<u>245 505</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	1 233	762
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	453	490
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	15 213	12 113
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	93
Övriga ränteintäkter, skattekonto	198	18
	<u>17 096</u>	<u>13 476</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	568 218	822 153
Övriga räntekostnader	227 462	171 707
	<u>795 680</u>	<u>993 860</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	78 278 940	78 278 940
Undercentral	91 480	91 480
Mark	13 448 000	13 448 000
Anslutningsavgifter	199 566	199 566
	<u>92 017 986</u>	<u>92 017 986</u>
Årets anskaffningar	–	–
	<u>–</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>92 017 986</u>	<u>92 017 986</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 013 026	-1 776 669
Undercentral	- 18 296	- 9 148
Anslutningsavgifter	- 199 566	- 199 566
	<u>-2 230 888</u>	<u>-1 985 383</u>
Årets avskrivning byggnader	- 243 448	- 236 357
Årets avskrivning undercentral	- 9 148	- 9 148
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 483 484</u>	<u>-2 230 888</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>89 534 502</u>	<u>89 787 098</u>
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>57 000 000</u>	<u>42 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>57 000 000</u>	<u>42 000 000</u>
varav byggnader	<u>39 000 000</u>	<u>31 000 000</u>

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	53 399	32 189
Utlån. Järla Sjö ekonomisk förening, nyttjanderätt It & belysning	114 467	128 775
Andra kortfristiga fordringar, Riksbyggen	46 880	3 503
	<u>214 746</u>	<u>164 467</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 077	1 939
Förutbetalda försäkringspremier	6 286	4 884
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 018	6 991
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 570	9 570
Övriga förutbetalda kostnader	260	1 411
Förutbetal swap ränta (förg år)	–	29 144
	<u>24 211</u>	<u>53 939</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 200 000	650 000
-------------------------------------	-----------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 200 000	1,90	2014-01-15

Not 16 Bankmedel

Bankmedel, Nordea	98 927	97 694
	<u>98 927</u>	<u>97 694</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	62 000 000	1 273 288	1 432 615	27 600
Disposition enl årsstämmobeslut			27 600	- 27 600
Avsättning till underhållsfond		96 000	- 96 000	
<u>Årets resultat</u>				<u>699 235</u>
Vid årets slut	62 000 000	1 369 288	1 364 215	699 235

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	25 492 288	25 692 288
Avgår nästa års amortering	- 200 000	- 150 000
Skuld vid årets slut	25 292 288	25 542 288

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,03%	Rörligt	10 692 288		200 000	10 492 288
NORDEA HYPOTEK AB	4,68%	2015-05-22*	5 000 000			5 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	3,46%	2015-05-25**	10 000 000			10 000 000
			25 692 288		200 000	25 492 288

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

* Utgörs av ett rörligt lån med vilkoren Stibor 90+1,10% och en swap som kostar 3,58% och ger tillbaka en Stibor 90.

** Utgörs av ett rörligt lån med vilkoren Stibor 90+1,10% och en swap som kostar 2,36% och ger tillbaka en Stibor 90.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	–	52 050
Felaktigt inbet avgiftsavi	–	7 800
Skuld sociala avgifter och skatter	–	16 660
Övriga kortfristiga låneskulder, korrigeras i januari 2014	6 543	500
	6 543	77 010

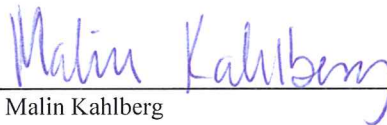
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	92 421	36 054
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 782	—
Upplupna elkostnader	3 668	5 965
Upplupna värmekostnader	55 795	65 314
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 729
Upplupna styrelsearvoden	—	54 265
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 103	141 313
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	197 310	209 988
	<u>381 579</u>	<u>528 628</u>

Nacka 2014-02-17



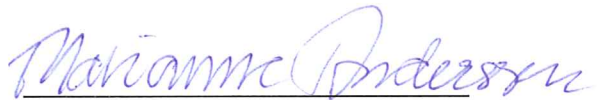
Martin Öhman



Malin Kahlberg



Kerstin Grundberg

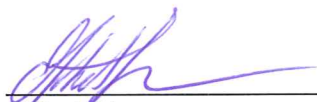


Marianne Andersson



Elin Fjelde

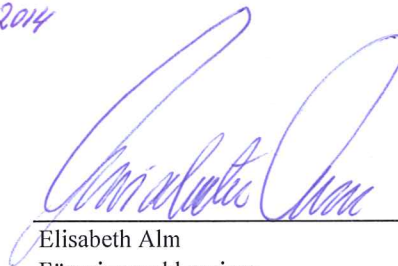
Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2014



Mikael Johansson

Godkänd revisor

Auktoriserad

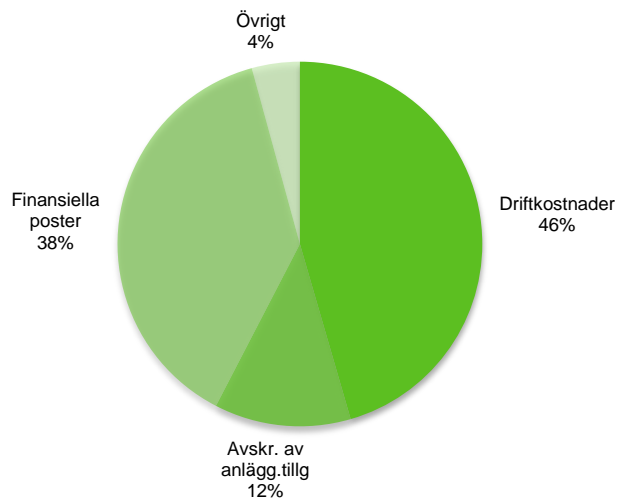


Elisabeth Alm

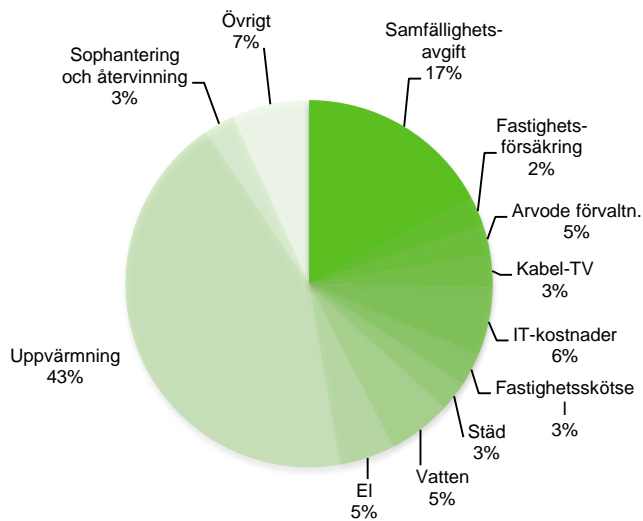
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	24 185	51 301
Fastighetsavgift/skatt	35 090	39 657
Driftkostnader	949 516	1 330 076
Övriga kostnader	12 199	8 888
Personalkostnader	17 295	45 702
Avskrivning av anläggningstillgångar	252 596	245 505
Finansiella poster	795 680	993 860
Summa kostnader	2 086 560	2 714 988



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Nyttjanderätt It & Belysning (minska fordr	14 308	14 308
Samfällighetsavgift	168 355	195 951
Företagsförsäkring	23 745	19 370
Förvaltningsarvode	26 206	88 447
Kabel-TV	27 968	27 748
IT-kostnader	58 453	58 431
Juridiska kostnader	1 050	1 200
Revisionsarvode, externt	16 085	15 000
Övriga förvaltningskostnader	9 704	6 278
Fastighetsskötsel	27 705	47 429
Trädgårdsskötsel	0	56 859
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 700	- 5 300
Städ	25 608	51 561
Obligatoriska besiktningar	3 063	3 000
Snöröjning	0	188 717
Förbrukningsmateriel	2 579	6 726
Vatten	54 413	88 884
El	47 315	48 605
Uppvärmning	420 152	392 308
Sophantering och återvinning	26 507	24 554
Summa driftkostnader	949 516	1 330 076



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

3163

3163

Kr / kvm

Kr / kvm

Nyttjanderätt It & Belysning (minskade fordringar)	5	5
Samfällighetsavgift	53	62
Företagsförsäkring	8	6
Förvaltningsarvode	8	28
Kabel-TV	9	9
IT-kostnader	18	18
Revisionsarvode, externt	5	5
Övriga förvaltningskostnader	3	2
Fastighetsskötsel	9	15
Trädgårdsskötsel	0	18
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Städ	8	16
Obligatoriska besiktningar	1	1
Snöröjning	0	60
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	17	28
El	15	15
Uppvärmning	133	124
Sophantering och återvinning	8	8
Summa driftkostnader	300	421

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 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 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.

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.

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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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