



Org Nr: 769608-7852

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Org.nr: 769608-7852

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 145:9, i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|---------------|-------|-------|
| Bostadsrätter | 51 | 4 257 |

Föreningens fastighet är byggd 2004. Värdeår är 2004.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i Järla Sjö Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen hanteras frågor av gemensamt intresse för hela Järla Sjö, såsom parkering, snöröjning, plantering, bryggor och dyl.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Rengjort och oljat träribbor längs strandlinjen.

Målat stålräcke.

Nedsäkrat huvudsäkringarna på fastighetselen från 63A till 35A på Winborgs väg 33 och 43.

Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Åtgärd |
|----------|---|
| 2019 | skall vi göra en stamspolning |
| 2019 | skall vi med konsults hjälp ta fram ett förfrågningsunderlag gällande takmålningen 2020 |
| 2019-20 | Ev. modernisering/ byte av lås system till entréer och sop-och cykelförråd |

Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|-----------|-----------------------------|---|
| 2015 | Hissbyte på Winborgs väg 39 | |
| 2016-2017 | | Vi har bytt ljuskällorna i samtliga trapphusarmaturer till LED Vi har bytt ut jordfelsbrytarna till nya Vi har säkrat ner fastighetselens huvudsäkringar i samtliga fastigheter |

Övriga väsentliga händelser

Nytt städbolag från 1/5, Rubin facilitetsservice.

Två extra amorteringar. En i maj på 500 000 kr i maj och på 300 000 kr på i november.

Tagit bort porttelefonerna. 



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 24 var röstberättigade varav 1 st. med fullmakt.

Vi har hållit en extra stämma där 13 st. var röstberättigade varav 2 st. med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|-----------------------|-----------------|
| Annika Blomberg | HSB-ledamot |
| Camilla Flodén | Ledamot |
| Gunnel Andersson | Ledamot |
| Jörgen Bornfors | Ekonomiansvarig |
| Katja Staaf | Suppleant |
| Margareta Eriksson | Ordförande |
| Mats Hallén | Ledamot |
| Nils Albiin | Ledamot |
| Kjell Nordahl | Ledamot |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Nils Albiin, Gunnel Andersson, Jörgen Bornfors och Katja Staaf.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Nils Albiin, Jörgen Bornfors, Margareta Eriksson samt Mats Hallén. Teckning sker två i förening. Nils Albiin, Jörgen Bornfors, Margareta Eriksson samt Mats Hallén.

Revisorer

| | |
|-----------------|-----------------------------------|
| Göran Klaesson | Föreningsvald ordinarie |
| Göran Sällström | Föreningsvald suppleant |
| Borevision AB | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

Valberedning

Valberedningen består av Håkan Jenner, Malin Kärre samt Annelie Ågren.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 73 (73) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 4 (2) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm | 729 | 729 | 729 | 729 | 694 |
| Totala Intäkter kr/kvm | 731 | 735 | 732 | 735 | 699 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 288 | 252 | 161 | 177 | 131 |
| Belåning, kr/kvm | 3 759 | 3 994 | 4 135 | 4 182 | 4 258 |
| Räntekänslighet | 5% | 5% | 6% | 6% | 6% |
| Drift och underhåll kr/kvm | 369 | 409 | 360 | 391 | 371 |
| Energikostnader kr/kvm | 165 | 170 | 175 | 179 | 153 |

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

| Övriga nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 3 112 | 3 127 | 3 115 | 3 129 | 2 977 |
| Resultat efter finansiella poster | 209 | 13 | -848 | -558 | -457 |
| Soliditet | 88% | 87% | 86% | 86% | 86% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

| | | |
|---|---|------------------|
| Rörelseintäkter | | 3 111 832 |
| Rörelsekostnader | - | -2 781 641 |
| Finansiella poster | - | -120 822 |
| Årets resultat | | 209 370 |
| Planerat underhåll | + | 0 |
| Avskrivningar | + | 1 016 160 |
| Årets sparande | | 1 225 530 |
| Årets sparande per kvm total yta | | 288 |

Förändring eget kapital

| | Insatser | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 117 054 300 | 1 687 330 | -1 875 187 | 12 782 |
| Reservering till fond 2018 | | 360 000 | -360 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2018 | | 0 | 0 | |
| Balanserad i ny räkning | | | 12 782 | -12 782 |
| Årets resultat | | | | 209 370 |
| Belopp vid årets slut | 117 054 300 | 2 047 330 | -2 222 405 | 209 370 |

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 862 405 |
| Årets resultat | 209 370 |
| Reservering till underhållsfond | -360 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 0 |
| Summa till stämmans förfogande | -2 013 036 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -2 013 036 |
|-------------------------|-------------------|

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

AK

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

| Resultaträkning | | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 3 111 832 | 3 126 997 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -1 570 060 | -1 785 763 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -82 609 | -74 788 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -112 812 | -119 592 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 016 160 | -1 015 871 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-2 781 641</u> | <u>-2 996 014</u> |
| Rörelseresultat | | 330 191 | 130 983 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 2 290 | 2 440 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | <u>-123 112</u> | <u>-120 641</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-120 822</u> | <u>-118 201</u> |
| Årets resultat | | 209 370 | 12 782 |

no

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

| Balansräkning | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | <u>131 872 201</u> | <u>132 888 361</u> |
| | | 131 872 201 | 132 888 361 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 8 | <u>500</u> | <u>500</u> |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>131 872 701</u> | <u>132 888 861</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 1 158 | 521 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 1 420 947 | 1 220 397 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | <u>186 479</u> | <u>184 042</u> |
| | | 1 608 584 | 1 404 960 |
| Kortfristiga placeringar | Not 11 | 300 000 | 300 000 |
| Kassa och bank | Not 12 | 14 002 | 4 187 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 922 586</u> | <u>1 709 147</u> |
| Summa tillgångar | | <u>133 795 287</u> | <u>134 598 008</u> |

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

| Balansräkning | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 117 054 300 | 117 054 300 |
| Yttre underhållsfond | <u>2 047 330</u> | <u>1 687 330</u> |
| | 119 101 630 | 118 741 630 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -2 222 405 | -1 875 187 |
| Årets resultat | <u>209 370</u> | <u>12 782</u> |
| | -2 013 036 | -1 862 405 |
| Summa eget kapital | <u>117 088 594</u> | <u>116 879 225</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 <u>15 800 000</u> | <u>16 800 000</u> |
| | 15 800 000 | 16 800 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 200 000 | 200 000 |
| Leverantörsskulder | 223 794 | 88 409 |
| Skatteskulder | 2 999 | 37 709 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 <u>479 900</u> | <u>592 665</u> |
| | 906 693 | 918 783 |
| Summa skulder | <u>16 706 693</u> | <u>17 718 783</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>133 795 287</u> | <u>134 598 008</u> |

PA

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

| Kassaflödesanalys | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 209 370 | 12 782 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 016 160 | 1 015 871 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 225 530</u> | <u>1 028 653</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 29 038 | 39 860 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>-12 090</u> | <u>5 564</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 242 478</u> | <u>1 074 077</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut | <u>-1 000 000</u> | <u>-600 000</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-1 000 000</u> | <u>-600 000</u> |
| Årets kassaflöde | 242 478 | 474 077 |
| Likvida medel vid årets början | 1 469 163 | 995 086 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 711 640 | 1 469 163 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

av



HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

M

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

| Noter | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 3 102 480 | 3 102 480 |
| Övriga intäkter | 9 402 | 24 517 |
| Bruttoomsättning | <u>3 111 882</u> | <u>3 126 997</u> |
| Hysesförluster | -50 | 0 |
| | 3 111 832 | 3 126 997 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 104 208 | 166 926 |
| Samfällighetsavgift | 149 944 | 210 463 |
| Reparationer | 217 987 | 262 520 |
| El | 132 763 | 140 574 |
| Uppvärmning | 407 066 | 402 371 |
| Vatten | 162 866 | 179 416 |
| Sophämtning | 46 355 | 44 582 |
| Fastighetsförsäkring | 58 193 | 50 120 |
| Kabel-TV och bredband | 102 607 | 102 598 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 68 187 | 67 065 |
| Förvaltningsarvoden | 112 486 | 107 140 |
| Övriga driftkostnader | 7 398 | 9 225 |
| Planerat underhåll | 0 | 42 763 |
| | <u>1 570 060</u> | <u>1 785 763</u> |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 10 185 | 914 |
| Administrationskostnader | 36 360 | 50 826 |
| Extern revision | 9 313 | 9 438 |
| Konsultkostnader | 13 141 | 0 |
| Medlemsavgifter | <u>13 610</u> | <u>13 610</u> |
| | 82 609 | 74 788 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 90 500 | 89 000 |
| Revisionsarvode | 2 000 | 2 000 |
| Sociala avgifter | <u>20 312</u> | <u>28 592</u> |
| | 112 812 | 119 592 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 429 | 315 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 308 | 308 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 1 443 | 1 519 |
| Övriga ränteintäkter | <u>110</u> | <u>297</u> |
| | 2 290 | 2 440 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 123 112 | 120 521 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 120 |
| | <u>123 112</u> | <u>120 641</u> |

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | | |
|---|--------------------|--------------------|---------------|-------------------|----------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | | | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 114 318 000 | 114 318 000 | | | |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 25 206 000 | 25 206 000 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 139 524 000 | 139 524 000 | | | |
| | | | | | |
| Ingående avskrivningar | -6 635 639 | -5 619 768 | | | |
| Årets avskrivningar | -1 016 160 | -1 015 871 | | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 651 799 | -6 635 639 | | | |
| | | | | | |
| Utgående redovisat värde | 131 872 201 | 132 888 361 | | | |
| | | | | | |
| Taxeringsvärde | | | | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 56 000 000 | 56 000 000 | | | |
| | | | | | |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 26 000 000 | 26 000 000 | | | |
| Summa taxeringsvärde | 82 000 000 | 82 000 000 | | | |
| | | | | | |
| Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 | | | |
| | | | | | |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 | | | |
| | | | | | |
| Not 9 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | 23 309 | 55 421 | | | |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 1 088 893 | 856 539 | | | |
| Placeringskonto HSB Stockholm | 308 745 | 308 436 | | | |
| | 1 420 947 | 1 220 397 | | | |
| | | | | | |
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 186 303 | 183 846 | | | |
| Upplupna intäkter | 176 | 196 | | | |
| | 186 479 | 184 042 | | | |
| | | | | | |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | | | | |
| | | | | | |
| Not 11 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 300 000 | 300 000 | | | |
| | 300 000 | 300 000 | | | |
| | | | | | |
| Not 12 Kassa och bank | | | | | |
| Handkassa | 14 002 | 4 187 | | | |
| | 14 002 | 4 187 | | | |
| | | | | | |
| Not 13 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
| Nordea Hypotek | 39788664989 | 1,35% | 2020-01-22 | 6 200 000 | 200 000 |
| Swedbank | 2755431448 | 0,41% | 2019-03-19 | 5 500 000 | 0 |
| Swedbank | 2757210485 | 0,44% | 2022-01-11 | 4 300 000 | 0 |
| | | | | 16 000 000 | 200 000 |
| | | | | | |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 15 800 000 |
| | | | | | |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 15 000 000 |
| | | | | | |
| Ställda säkerheter | | | | | |

ng

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | 22 470 000 | 22 470 000 |
| Not 14 Skulder till kreditinstitut | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | 200 000 | 200 000 |
| | <u>200 000</u> | <u>200 000</u> |
| Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 17 892 | 16 788 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 248 176 | 248 806 |
| Övriga upplupna kostnader | <u>213 832</u> | <u>327 071</u> |
| | 479 900 | 592 665 |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

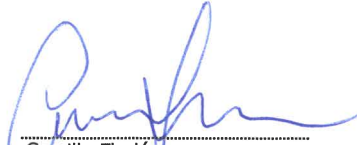
Noter

2018-12-31


2017-12-31


Stockholm, den 4/4-19


Annika Blomberg

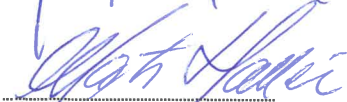

Camilla Flodén


Gunnel Andersson


Jörgen Bornfors


Kjell Norddahl


Margareta Eriksson


Mats Hallén


Nils Albin


Kjell Norddahl

Vår revisionsberättelse har 2019-04-05 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Joakim Häll

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Järla Strand i Nacka, org.nr. 769608-7852.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järla Strand i Nacka för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

hr

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Järla Strand i Nacka för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5/4-2019



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Göran Klaesson

Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

