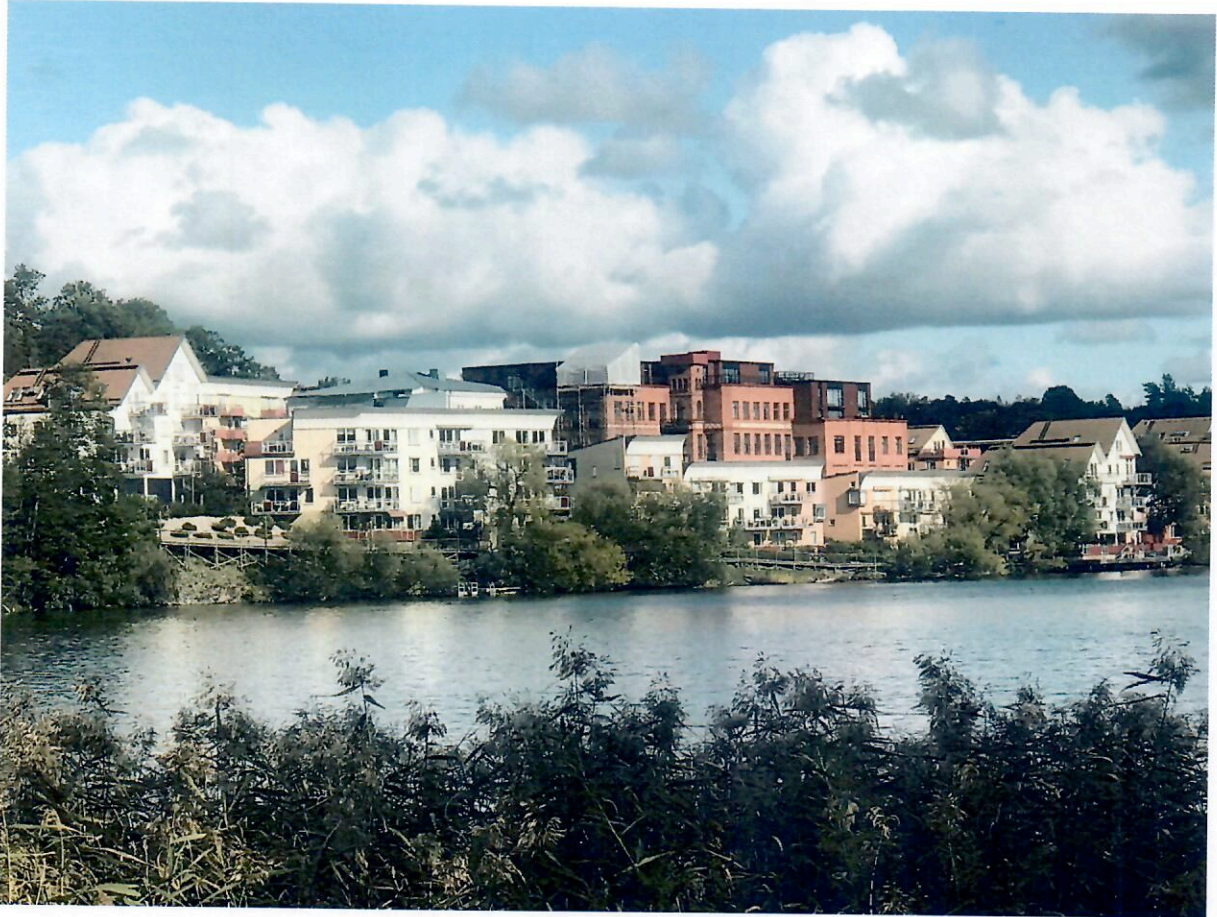


# Brf Järila Strand



Årsredovisning 2019



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

2019-01-01 - 2019-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### 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 2004.

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

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Järla Sjöns Samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen hanterar frågor av gemensamt intresse för hela Järla Sjö, såsom parkering, snöröjning, bryggor, lekpark o.d.

Föreningens andel är i snitt 4,96%.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Terrass Wv 39 Balkongplatta Pålar Soprum x2	Byte av träribbor Tätning av spricka Wv 41 Påbörjar arbete med underhåll av pålar under Wv 29 Ozonrenare installeras

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Sandlåda Wv 43 Takfönster Rökluckor Frånluftsfläkt Avlopp Cykelställ Soprum Entrétek	Ersatt sandlåda med marksten samt planterat vinbärsbuskar Genomgång/ service med listbyte av 22 st. takfönster Byte av batteribackup Byte av fläkten i hissmaskinrum Wv 31 Stampolning i samtliga lägenheter Iordningställt ett cykelställ utanför Wv 43 Målning och uppfräschning av två soprum Målning av undersidan på samtliga entrétek
2017-2016	EL	Säkrat ner fastighetens huvudsäkringar i samtliga fastigheter Har bytt ut jordfelsbrytarna till nya
2015	Hiss	Hissbyte på Winborgs väg 39

21

20



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

### Övriga väsentliga händelser

I januari 2019 omsattes ett lån i Swedbank med kapitalskuld 4 300 000 kr.

Ny omsättningsdag 2022-01-25 och bunden ränta 1,01%.

I oktober placerades ytterligare 700 000 kr på löpande 3-månadersränta, f.n. 0,45% i HSB.

Tyvärn upptäcktes att pålarna, som bär upp delar av Wv 29, måste åtgärdas. Och det rätt snart.

Det är dessutom tre andra föreningars pålar samt samfällighetens brygga/ strandpromenad, som drabbas.

Det kommer att bli kostsamt, ca 1 miljon SEK, för vår del. Vi har medel att bekosta detta utan att ta

ytterligare lån. I dagsläget har vi ingen mer information, men hoppas att veta mer i början av 2020.

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. Vid stämman deltog 28 medlemmar varav 21 var röstberättigade.

Dessutom två med fullmakt. Totalt 23 röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Margareta Eriksson, Camilla Flodén, Mats Hallén, Kjell Nordahl och Katja Staaf.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

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

### Revisorer

Göran Klaesson Föreningsvald ordinarie  
Göran Sällström Föreningsvald suppleant  
Joakim Häll, BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Håkan Jenner, Malin Kärre samt Annika Thernsjö.

### 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.

Styrelsens två byggnadstekniskt kompetenta personer, har under året kontinuerligt okulärt besiktigt fastigheterna.

Detta som ett underlag för att ni enklare ska kunna planera föreningens framtida underhållsbehov.

Besiktningarna gäller fr.a. fasader samt de tekniska utrymmena. T.ex. har fasadsprickor dokumenterats.

Vår fastighetsförvaltare, Rubin, har ett ansvar att rapportera avvikelser. Deras rondering sker löpande var fjortonde dag.

*Handwritten signature*



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Vi har bytt till LED-lampor i portuppgångarna för några år sedan.

Vi var de första i Järla Sjö som började med matavfallsinsamling. DÄREMOT kan vi bli mycket bättre att källsortera.

Mycket av det, som hamnar bland våra sopor, skulle kunna bäras upp till den gemensamma återvinningsstationen.

Vi försöker möjliggöra återanvända byggmaterial. Plattorna utanför 43:an flyttades t.ex. från ett annat ställe.

Vi värnar om våra insekter, humlor, bin och fjärilar, genom att i största mån, plantera växter, som de uppskattar.

#### Social

Vi har två gemensamma städda dagar, när vi gemensamt tar hand om vår miljö på ett trevligt sätt.

Dessutom främjar det vår sociala miljö. Kontakter knyts och man kan hjälpas åt med allehanda saker.

Samfälligheten inbjuder till årligt kräftfiske och föreningen har en utsedd kräftansvarig.

Det brukar också ordnas en kräftfest i samband med detta.

Festen arrangeras på privat initiativ och är mycket uppskattad.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 73 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 3 överlåtelser skett.

### 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	729	729	729	729	729
Totala Intäkter kr/kvm	744	731	735	732	735
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	238	288	252	161	177
Belåning, kr/kvm	3 712	3 759	3 994	4 135	4 182
Räntekänslighet	5%	5%	5%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	432	369	409	360	391
Energikostnader kr/kvm	167	165	170	175	179



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

### 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.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 168	3 112	3 127	3 115	3 129
Resultat efter finansiella poster	-102	209	13	-848	-558
Soliditet	88%	88%	87%	86%	86%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

### 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		3 168 487
Rörelsekostnader	-	3 108 906
Finansiella poster	-	161 515
<b>Årets resultat</b>		<b>-101 934</b>
Planerat underhåll	+	96 750
Avskrivningar	+	1 016 160
<b>Årets sparande</b>		<b>1 010 976</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>238</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 054 300	2 047 330	-2 222 405	209 370
Reservering till fond 2019		536 000	-536 000	
Ianspråktagande av fond 2019		-96 750	96 750	
Balanserad i ny räkning			209 370	-209 370
Årets resultat				-101 934
Belopp vid årets slut	117 054 300	2 486 580	-2 452 286	-101 934

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 013 036
Årets resultat	-101 934
Reservering till underhållsfond	-536 000
Ianspråktagande av underhållsfond	96 750
Summa till stämmans förfogande	<b>-2 554 220</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-2 554 220</b>
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 168 487	3 111 832
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 935 407	-1 570 060
Övriga externa kostnader	Not 3	-61 777	-82 609
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-95 563	-112 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 016 160	-1 016 160
Summa rörelsekostnader		-3 108 906	-2 781 641
<b>Rörelseresultat</b>		<b>59 581</b>	<b>330 191</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 833	2 290
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-164 348	-123 112
Summa finansiella poster		-161 515	-120 822
<b>Årets resultat</b>		<b>-101 934</b>	<b>209 370</b>

1x

7.



**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>130 856 041</u>	<u>131 872 201</u>
		130 856 041	131 872 201
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>130 856 541</u>	<u>131 872 701</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		33	1 158
Övriga fordringar	Not 9	1 483 955	1 420 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>200 555</u>	<u>186 479</u>
		1 684 543	1 608 584
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	300 000
Kassa och bank	Not 12	2 712	14 002
Summa omsättningstillgångar		<u>2 687 254</u>	<u>1 922 586</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>133 543 795</u></b>	<b><u>133 795 287</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

117 054 300

117 054 300

Yttre underhållsfond

2 486 580

2 047 330

119 540 880119 101 630*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-2 452 286

-2 222 405

Årets resultat

-101 934

209 370

-2 554 220-2 013 036

Summa eget kapital

116 986 660117 088 594**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

15 600 000

15 800 000

15 600 00015 800 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

200 000

200 000

Leverantörsskulder

234 550

223 794

Skatteskulder

2 610

2 999

Övriga skulder

Not 15

27 975

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

492 000

479 900

957 135906 693

Summa skulder

16 557 13516 706 693**Summa eget kapital och skulder****133 543 795****133 795 287**

2

**HSB Bostadsrättsförening Järila Strand i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-101 934	209 370
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 016 160	1 016 160
Kassaflöde från löpande verksamhet	914 226	1 225 530
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 323	29 038
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	50 442	-12 090
Kassaflöde från löpande verksamhet	908 345	1 242 478
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-200 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-1 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>708 345</b>	<b>242 478</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 711 640</b>	<b>1 469 163</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 419 985</b>	<b>1 711 640</b>

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

X



## 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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### 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.



## HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 102 480	3 102 480
Övriga intäkter	66 007	9 402
Bruttoomsättning	<u>3 168 487</u>	<u>3 111 882</u>
Hysesförluster	0	-50
	<b>3 168 487</b>	<b>3 111 832</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	145 054	104 208
Samfällighetsavgift	249 957	149 944
Reparationer	303 561	217 987
El	123 742	132 763
Uppvärmning	401 932	407 066
Vatten	184 794	162 866
Sophämtning	55 138	46 355
Fastighetsförsäkring	68 947	58 193
Kabel-TV och bredband	102 622	102 607
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	70 227	68 187
Förvaltningsarvoden	123 671	112 486
Övriga driftkostnader	9 012	7 398
Planerat underhåll	96 750	0
	<b>1 935 407</b>	<b>1 570 060</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 666	10 185
Administrationskostnader	26 852	36 360
Extern revision	9 650	9 313
Konsultkostnader	0	13 141
Medlemsavgifter	13 610	13 610
	<b>61 777</b>	<b>82 609</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	90 750	90 500
Revisionsarvode	2 500	2 000
Sociala avgifter	15 406	20 312
Övriga personalkostnader	-13 093	0
	<b>95 563</b>	<b>112 812</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	555	429
Ränteintäkter HSB placeringskonto	309	308
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 930	1 443
Övriga ränteintäkter	40	110
	<b>2 833</b>	<b>2 290</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	164 348	123 112
	<b>164 348</b>	<b>123 112</b>

12.

**HSB Bostadsrättsförening Järila Strand i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	114 318 000	114 318 000
Ingående anskaffningsvärde mark	25 206 000	25 206 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>139 524 000</b>	<b>139 524 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-7 651 799	-6 635 639
Årets avskrivningar	-1 016 160	-1 016 160
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 667 959</b>	<b>-7 651 799</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>130 856 041</b>	<b>131 872 201</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	26 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>99 000 000</b>	<b>82 000 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	66 681	23 309
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 108 220	1 088 893
Placeringskonto HSB Stockholm	309 054	308 745
	<u>1 483 955</u>	<u>1 420 947</u>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	199 801	186 303
Upplupna intäkter	754	176
	<u>200 555</u>	<u>186 479</u>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

ms

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		1 000 000	300 000		
		<u>1 000 000</u>	<u>300 000</u>		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Handkassa		2 712	14 002		
		<u>2 712</u>	<u>14 002</u>		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788664989	1,35%	2020-01-22	6 000 000	200 000
Swedbank	2755431448	0,75%	2020-03-19	5 500 000	0
Swedbank	2757210485	1,01%	2022-01-25	4 300 000	0
				<u>15 800 000</u>	<u>200 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 600 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 800 000
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				22 470 000	22 470 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				200 000	200 000
				<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
<b>Not 15 Övriga skulder</b>					
Källskatt				27 975	0
				<u>27 975</u>	<u>0</u>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				20 102	17 892
Förutbetalda hyror och avgifter				235 337	248 176
Övriga upplupna kostnader				236 561	213 832
				<u>492 000</u>	<u>479 900</u>

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**

**2019-12-31 2018-12-31**

Stockholm, den 16/4 2020

Annika Blomberg  
Annika Blomberg

Camilla Flodén  
Camilla Flodén

Gunnel Andersson  
Gunnel Andersson

Jörgen Bornfors  
Jörgen Bornfors

Kjell Nordahl  
Kjell Nordahl

Margareta Eriksson  
Margareta Eriksson

Mats Hallén  
Mats Hallén

Nils Albin  
Nils Albin

Katja Staat  
Katja Staat

Vår revisionsberättelse har 20-04-25 lämnats beträffande denna årsredovisning

Sten Claesson

Joakim Häm

Av föreningen vald revisor

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 2019.

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 2019 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionssed 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 revisionssed 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

A

16.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

### 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelse 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 25/4-2020

  
.....

Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

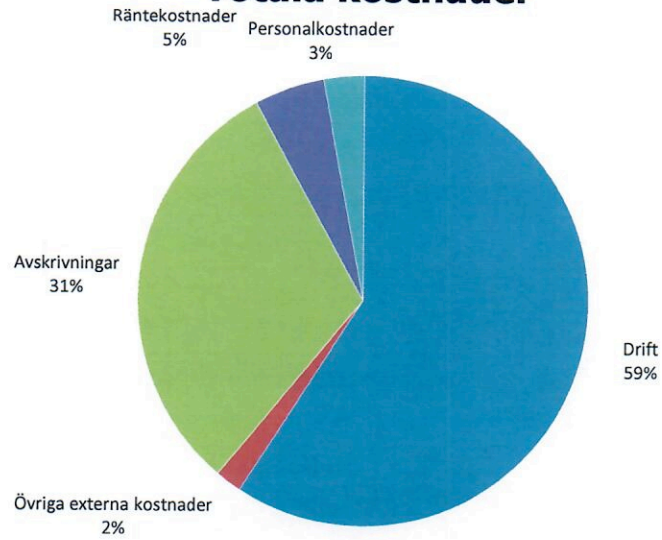
  
.....

Göran Klaesson

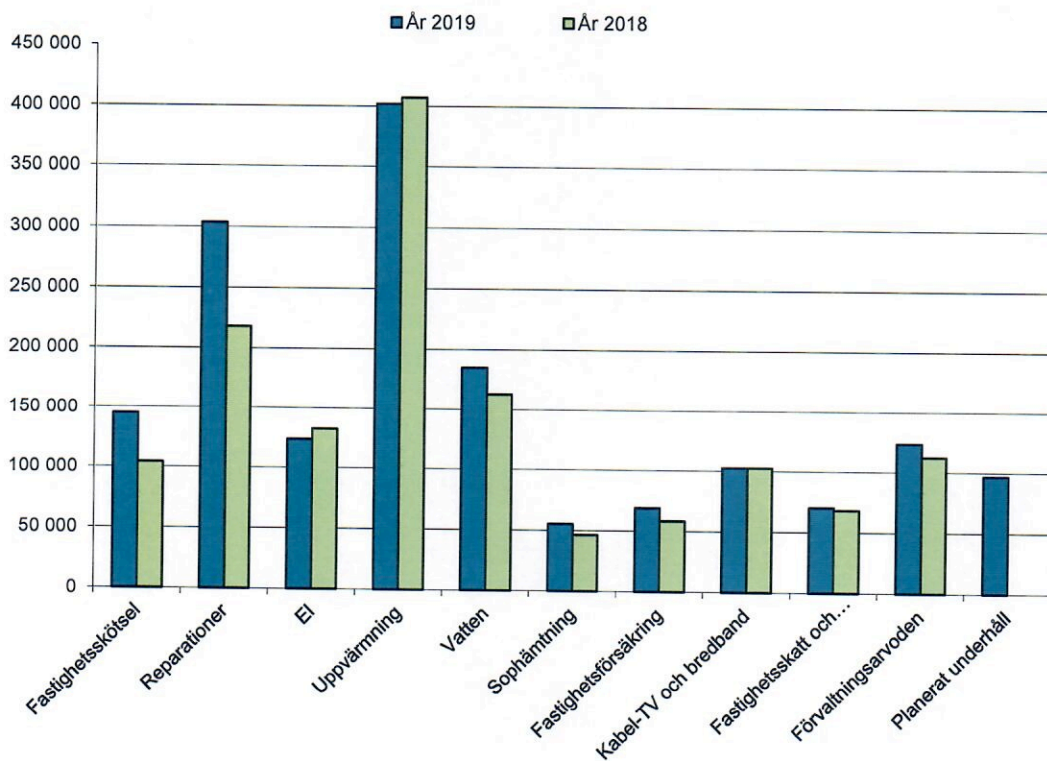
Av föreningen vald revisor

## HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





## Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)