

Brf Järila Strand



Årsredovisning
2016



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

2016-01-01 - 2016-12-31 *AK*

ÅRSREDOVISNING 2016

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Järila Strand i Nacka får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2016 – 31 december 2016.

VERKSAMHETEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 12 september 2002 och registrerades den 24 september 2002. Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastigheten Sicklaön 145:9 i Järila sjö, Nacka kommun. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

Medlemsinformation

MEDLEMMAR OCH LÄGENHETER

Föreningen hade 71 (71) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret fördelat på 51 lägenheter.

TAXERINGSVÄRDE

Den totala lägenhetsytan är 4256 kvm och taxeringsvärdet är MSEK 82,0 varav MSEK 56 avser byggnader och 26 mark.

ÖVERLÅTELSE

Under året har 2 (3) lägenheter överlåtits varav 1 med tillträde under 2016.

STYRELSE

Stämman den 20 maj valde 2015 Malin Kärre till ordförande samt övriga styrelseledamöter enligt nedan Styrelsen konstituerade sig på följande sätt:

Ordförande	Malin Kärre	(2015)
Sekreterare	Johan Lindberg	(2015)
Kassör	Jörgen Bornfors	(2017)
Ordinarie ledamöter	Margareta (Meta) Eriksson	(2016)
	Camilla Floden	(2017)
	Mats Hallén	(2016)
Suppleanter	Anders Wireskog	(2016)

Efter omval av Malin Kärre som ordförande vid stämman den 20 maj 2016 konstituerade sig styrelsen fram till nästa stämma enligt följande.

Ordförande	Malin Kärre	(2017)
Vice ordförande	Camilla Floden	(2017)
Sekreterare	Karin Åsman	(2018)
Kassör	Jörgen Bornfors	(2017)
Ordinarie ledamöter	Margareta (Meta) Eriksson	(2018)
	Mats Hallén	(2018)
Suppleant	Anders Wireskog	(2017)

HSB har i enlighet med stadgarna utsett sin representant.

ARVODEN

Enligt föreningsstämmans beslut 20 maj 2015, som bekräftades vid stämman den 24 maj 2016, kommer styrelsen inom sig att fördela två (2) prisbasbelopp plus sociala kostnader. Arvode kommer att utgå för fast del plus ersättning per styrelsemöte eller externt möte för föreningens räkning. Arvodet kommer att utbetalas efter föreningsstämman i maj 2017 då det på föregående föreningsstämma beslutade arvodet avser ersättning mellan två föreningsstämmor (inte kalenderår)

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2016. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

FIRMATECKNARE

Förutom av styrelsen i dess helhet har firma sedan stämman den 24 maj 2016 tecknats av två av följande personer i förening: Malin Kärre, Jörgen Bornfors, Camilla Flodén, Mats Hallen.

REVISORER

Valda revisorer sedan stämman 24 maj 2016 har varit Göran Klaesson (ordinarie) och Leif Larsson (suppleant). Av HSB utsedd revisionsbyrå har varit BoRevision AB.

VALBEREDNING

Föreningsstämman den 24 maj 2016 utsåg följande valberedning:

Johan Lindberg
Lotta Zanderholm
Annelie Ågren

EXTERN REPRESENTATION

Föreningen har under 2016 varit medlem i Järla sjö Samfällighetsförening. I Järla sjö Samfällighetsförening hanteras frågor av gemensamt intresse för hela Järla sjö, såsom parkering, snöröjning, planteringar, bryggor o dyl. Bl a påbörjades under 2016 upprustningen av en lekplats. Såväl bostadsrättsföreningar som kommersiella aktörer i området har varit medlemmar. Medlemskapet i denna förening är obligatoriskt. Järla sjö ekonomiska förening, som Järla strand brf var medlem i t o m 31 december 2015, upplöstes slutgiltigt under 2016 och vår förening fick del av visst överskott.

Göran Klaesson från vår förening har varit ordförande i Järla sjö Samfällighetsförening.

Det finns vidare ett s k nätverk i Järla sjö där bostadsrättsföreningarna kan träffa representanter för Järla sjö Samfällighetsförening och få information om saker på gång och framföra sina åsikter mera informellt. Ämnen under året har varit parkeringsfrågor, användning av gemensamma ytor, diskussion och information runt byggnationer av Centralkvarteret samt Pumpprovningen och lekplatsens förnyelse.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under 2016 genomfördes följande underhållsarbeten. Det gjordes ett hissbyte på Winborgs väg 39. Hisskorgen behölls men uppgraderades avseende knappar mm. Användbara hissdelar sparades för att minska insatstiden om någon av de andra hissarna skulle behöva reparation.

Grävarbete har utförts kring fastigheternas gavlar för bättre dränering, och där liggande gångbanelplattor ersattes med singel. Upptagna plattor återanvändes kring sandlåda och cykelparkering vid 43:an.

Enligt föreläggande från kommunen genomfördes OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i samtliga lägenheter. 19 lägenheter fick förelägganden vilka nu är åtgärdade. Ombesiktning är genomförd men slutligt besiktningsprotokoll efter båda dessa åtgärder förelåg ännu inte vid utgången av 2016.

PLANERAT UNDERHÅLL

Under 2017 kommer målningsåtgärder kring en svåråtkomlig terrass i 39:an, som även har träribbor som behöver bytas, att fullföljas.

Utvändiga entré- och ståldörrar kommer att målas.

Vi utreder möjligheten att sänka våra fasta elkostnader genom att dra ner på huvudsäkringarna i våra 5 elcentraler.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Föreningens årsavgifter för 2016 kunde hållas på samma nivå som 2015.

Sophanteringen för matavfall har fortsatt och fungerar rimligt väl. Två städdagar har ordnats under året, en på våren och en på hösten, och föreningen har därvid bjudit på korv och förfriskningar. I anslutning till städdagarna har cykelförrådet inventerats och de cyklar som inte haft märkning avlägsnats efter påminnelser. Vår avsikt är att fortsatt inventera och hålla ordning.

INFORMATION

Sedan hemsidan omstrukturerades under 2015 har den blivit föreningens absolut viktigaste källa för information. Avsikten är att fortsatt lägga ut information där. För särskilt viktiga frågor går information ut på mail och även på papper i brevlådor. Vid särskilda tillfällen skrivs ordförandebrev.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Vid årsskiftet 2016/17 är 1 lägenhet uthyrd i andra hand. 

GÄLLANDE AVTAL (2016-12-31)

Fastighetsskötsel byggnader, Teknisk förvaltning

RUBIN AB (f d Jidek AB)

Löptid 2016-01-01 – 2016-12-31.

Avtalets löptid är på 12 mån med uppsägningstid om 3 mån.

Ekonomisk/administrativ förvaltning

HSB Stockholm

Löptid 2015-01-01 – 2016-12-31.

Avtalets löptid är på 24 mån med uppsägningstid om 7 mån.

Städavtal

Söder om Söder Städ & Fönsterputs AB (tidigare JR Städ)

Löptid till 2016-12-31

Avtalets löptid är på 12 mån med uppsägningstid om 3 mån.

Avtal om kabel-TV

Com Hem AB

Löptid till 2018-12-31

Avtalets löptid är på 36 mån med uppsägningstid om 12 mån. Avtalet har omförhandlats under 2015 och kostnaden har sänkts.

Gruppavtal bredband + IP-telefoni

Bredbandsbolaget

Löptid till 2017-01-31.

Avtalets löptid är på 12 månader med uppsägning på 3 mån.

Avtalet har omförhandlats vid årsskiftet 2016/17.

Avtal om telefonabonnemang

TeliaSonera

5 st telefonabonnemang för porttelefonerna 2017-09-30

Fastighetsförsäkring

Trygg-Hansa

Löptid till 2017-04-30

Avtalet är på 12 mån med uppsägningstid om 1 månad.

Anm. Bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemmar ingår.

Avtal om leverans av el


Telge energi

Villkor: Spotpris + 2,6 öre/kWh

Avtalet löper tills vidare med uppsägningstid om 1 månad.

Avtal om leverans av värme

Fortum Värme

Avtalet löper tills vidare med uppsägningstid om 3 månader. 

Avtal om trädgårdsskötsel

AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar

Avtalets löptid är 12 månader med uppsägningstid om 6 månader.

Avtal om hissunderhåll

Nacka Hisservice

Löptid 2016-12-31

EKONOMI

Årets intäkter uppgick till MSEK 3,1 och driftskostnader till MSEK 1,57. Räntekostnader uppgick till MSEK 0,68 inklusive förtidsinlösen av återstående swapavtal.


Avskrivningar uppgick till MSEK 1,0 i enlighet med beslut på föreningsstämma 2015.

Årets kostnader för underhållsåtgärder såsom hissunderhåll, grävningsarbeten samt OVK tas ur underhållsfonden.

Styrelsen har tidigare beslutat att följa HSB:s rekommendation att byggnaderna ska skrivas av linjärt under nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet varje år. Den totala livslängden har bedömts till 120 år från färdigställandet.

Fastighetslånen

Vid årets slut uppgick fastighetslånen till MSEK 17,6. Genomsnittsräntan under året var 3,85 %.

Efter beslut i styrelsen i oktober förtidslöstes swapavtalet i Swedbank som annars skulle löpt vidare till 2018-01-31. Alternativet till förtidsinlösen hade varit att extraamortera på lånen med motsvarande belopp. Fördelen med inlösen av swapen blir att 2017 års räntekostnad blir väsentligt lägre än annars, då swapen utgjort en av föreningens största kostnader. 

Under året har lånen amorterats med 200 000 kr.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 115	3 129	2 977	2 966	2 984
Resultat efter finansiella poster	-848	-558	-538	207	90
Årsavgift*, kr/kvm	729	729	694	694	694
Drift**, kr/kvm	360	391	371	353	397
Belåning, kr/kvm	4 088	4 134	4 258	4 299	4 419
Soliditet, %	86	86	86	86	86

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm.ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm.ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 054 300	1 594 000	-376 007	- 558 042	117 714 252
Reservering fond		355 000	-355 000		
för yttre underhåll					
lanspråktagande av		-517 907	517 907		
fond för yttre underhåll					
Balanserad i ny räkning		1 431 093	-558 042	558 042	
Årets resultat				-847 809	-847 809
Belopp vid årets slut	117 054 300	1 431 093	-771 141	-847 809	116 866 443

Disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	- 934 048
Årets resultat	- 847 809
Reservering till underhållsfond	- 355 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>517 907</u>
Summa till stämmans förfogande	- 1 618 950

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	- 1 618 950
-------------------------	-------------

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

BUDGET 2017


Styrelsen har beslutat att årsavgifterna kan hållas oförändrade. Inga större underhållsåtgärder är planerade 2017. Låga räntekostnader innebär att likviditeten kan förväntas bli god under året.

FRAMÅTBlickAR

Styrelsen kommer även fortsättningsvis att försöka hålla avgifterna till föreningen så låga som möjligt. Tillsammans med andra bostadsrättsföreningar i området undersöks möjligheterna till utökat samarbete vid upphandling av olika tjänster av gemensamt intresse. Föreningen strävar också för att minska kostnaderna för Järla sjö Samfällighetsförening.

Kostnaderna kan hållas nere genom att arbete utförs av föreningens medlemmar. Styrelsen vill tacka de medlemmar som bidrar till föreningen bl a genom trädgårdsskötsel, snöskottning, tömning av sopkärlen och lysrör samt insatser på städdagarna. Det har dock visat sig svårt att täcka allt arbete på frivillig basis och vi måste därför inhandla vissa tjänster externt. Styrelsen hoppas dock på medlemmarnas fortsatta engagemang för de uppgifter som behöver utföras då varje extern insats påverkar våra kostnader och därigenom våra avgifter.

Våra fastigheter börjar få några år på nacken. Styrelsen ser därför behov av att ta höjd för ökade underhållskostnader på 20 års sikt. Som en konsekvens av detta har styrelsen beslutat att fortsatt räkna med rejäla avsättningar till underhållsplanen 2017 och även fortsättningsvis.

Av bifogade 5-årsöversikt framgår att föreningen, trots redovisat underskott på grund av de ändrade avskrivningsreglerna, har ett positivt kassaflöde och en långsiktigt stabil ekonomi. 

Järla sjö 31 januari 2017

Styrelsen

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 114 562	3 129 316
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 049 967	-1 960 333
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 075	-68 255
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-147 298	-61 424
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 015 871	-1 015 871
Summa rörelsekostnader		<u>-3 265 211</u>	<u>-3 105 883</u>
Rörelseresultat		-150 649	23 432
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 003	9 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-700 163	-590 709
Summa finansiella poster		<u>-697 160</u>	<u>-581 474</u>
Årets resultat		-847 809	-558 042

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>133 904 232</u>	<u>134 920 103</u>
		133 904 232	134 920 103
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>133 904 732</u>	<u>134 920 603</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	760 255	798 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>193 298</u>	<u>50 545</u>
		953 553	849 387
Kortfristiga placeringar	Not 11	300 000	300 000
Kassa och bank	Not 12	21 376	102 132
Summa omsättningstillgångar		<u>1 274 930</u>	<u>1 251 519</u>
Summa tillgångar		<u>135 179 662</u>	<u>136 172 122</u>

JK



Org Nr: 769608-7852

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	117 054 300	117 054 300
Yttre underhållsfond	1 431 093	1 594 000
	<u>118 485 393</u>	<u>118 648 300</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-771 141	-376 007
Årets resultat	-847 809	-558 042
	<u>-1 618 950</u>	<u>-934 048</u>
Summa eget kapital	<u>116 866 443</u>	<u>117 714 252</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>17 400 000</u>	<u>17 600 000</u>
	17 400 000	17 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	200 000	200 000
Skatteskulder	184 748	106 798
Övriga skulder	65 830	33 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	0	13 200
	Not 17	
	<u>462 641</u>	<u>504 011</u>
	913 219	857 870
Summa skulder	<u>18 313 219</u>	<u>18 457 870</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>135 179 662</u>	<u>136 172 122</u>



Org Nr: 769608-7852

HSB Bostadsrättsförening Järila Strand i Nacka

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-847 809	-558 042
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 015 871	1 015 871
Kassaflöde från löpande verksamhet	168 062	457 829
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-205 981	2 930
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	55 349	29 330
Kassaflöde från löpande verksamhet	17 430	490 090
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-200 000	-325 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-325 000
Årets kassaflöde	-182 570	165 090
Likvida medel vid årets början	1 177 656	1 012 566
Likvida medel vid årets slut	995 086	1 177 656

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



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.

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.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inga inventarier och maskiner är anskaffade i föreningen.

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 stämman.

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 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 tkr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

NY
PK

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Noter	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 102 480	3 102 480
Övriga intäkter	12 084	26 836
Bruttoomsättning	<u>3 114 564</u>	<u>3 129 316</u>
Hysesförluster	-2	0
	3 114 562	3 129 316
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	166 448	162 332
*) Samfällighetsavgift	95 769	243 110
Reparationer	159 487	116 057
El	163 869	144 854
Uppvärmning	411 746	388 007
Vatten	170 755	231 030
Sophämtning	44 582	44 741
Fastighetsförsäkring	42 071	36 171
Kabel-TV och bredband	102 444	118 314
Fastighetsskatt	64 667	63 368
Förvaltningsarvoden	99 146	102 314
Övriga driftskostnader	11 076	12 786
Planerat underhåll	517 907	297 250
	<u>2 049 967</u>	<u>1 960 333</u>
*) Den lägre kostnaden under år 2016 beror delvis på reglerat överskott för år 2015 med kr 52.552:-- samt återbetalning av tidigare förskott i samband med avveckling av Järla Sjö Ekonomiska Förening med kr 15 371:--.		
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	712	577
Administrationskostnader	31 463	33 052
Extern revision	8 800	8 763
Konsultkostnader	0	14 763
Medlemsavgifter	11 100	11 100
	<u>52 075</u>	<u>68 255</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	113 850	44 500
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	29 948	14 924
Övriga personalkostnader	1 500	0
	<u>147 298</u>	<u>61 424</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	247	152
Ränteintäkter HSB placeringskonto	309	428
Ränteintäkter skattekonto	267	117
Ränteswap intäkter	0	5 507
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 912	2 917
Övriga ränteintäkter	269	114
	<u>3 003</u>	<u>9 235</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	125 661	196 844
*) Ränteswap kostnader	574 502	393 859
Övriga räntekostnader	0	6
	<u>700 163</u>	<u>590 709</u>

*) I swapkostnaden ingår förtidsinlösen av swapen med kronor 341.054:--.

HL

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
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	-4 603 897	-3 588 026		
	Årets avskrivningar	-1 015 871	-1 015 871		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 619 768	-4 603 897		
	Utgående redovisat värde	133 904 232	134 920 103		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	54 000 000		
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0		
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	24 400 000		
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0		
	Summa taxeringsvärde	82 000 000	78 400 000		
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper				
	Andel i HSB Stockholm	500	500		
		500	500		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar				
	Skattekonto	86 546	23 318		
	Avräkningskonto HSB Stockholm	365 581	467 704		
	Placeringskonto HSB Stockholm	308 128	307 820		
		760 255	798 842		
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetalda kostnader	193 083	50 290		
	Upplupna intäkter	215	255		
		193 298	50 545		
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.				
Not 11	Kortfristiga placeringar				
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	300 000	300 000		
		300 000	300 000		
Not 12	Kassa och bank				
	Handkassa	16 715	16 455		
	Nordea	14	314		
	Swedbank	4 648	85 362		
		21 376	102 132		
Not 13	Förändring av eget kapital				
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat
		Insatser	fond	resultat	
	Belopp vid årets ingång	117 054 300	1 594 000	-376 007	-558 042
	Resultatdisposition		-162 907	-395 135	558 042
	Årets resultat				-847 809
	Belopp vid årets slut	117 054 300	1 431 093	-771 141	-847 809

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788664989	1,35%	2020-01-22	6 600 000	200 000
Swedbank	2755431448	0,19%	2017-03-19	5 500 000	0
Swedbank	2757210485	0,21%	2017-02-28	5 500 000	0
				17 600 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 17 400 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 600 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 22 470 000 22 470 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	200 000	200 000
	200 000	200 000

Not 16 Övriga skulder

Källskatt	0	13 200
	0	13 200

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	17 968	19 766
Förutbetalda hyror och avgifter	241 815	238 843
Övriga upplupna kostnader	202 858	245 402
	462 641	504 011

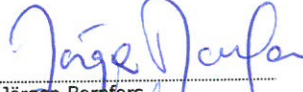
Ovanstående poster består av förskottsintäkt avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

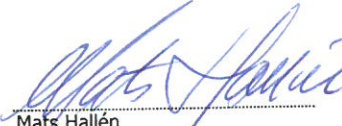
Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

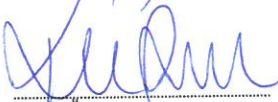
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

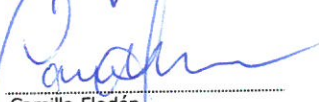
Nacka den 19/4 2017



Malin Kärre


Jörgen Bornfors


Mats Hallén



Karin Åsman



Camilla Floden


Margareta Eriksson


Annika Blomberg

Vår revisionsberättelse har 24/4 - 2017 lämnats beträffande denna årsredovisning


Göran Klaesson


Alexander Forslöf

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 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 revisionsred 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 revisorsred 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. De 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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.

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 2016 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 31/3 2017



Alexander Forslöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

24/4-2017

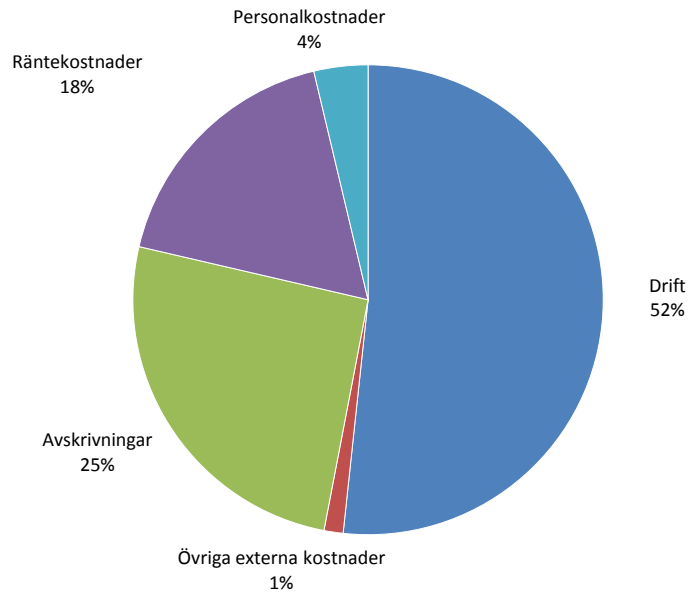


Göran Klaesson
Av föreningen vald revisor

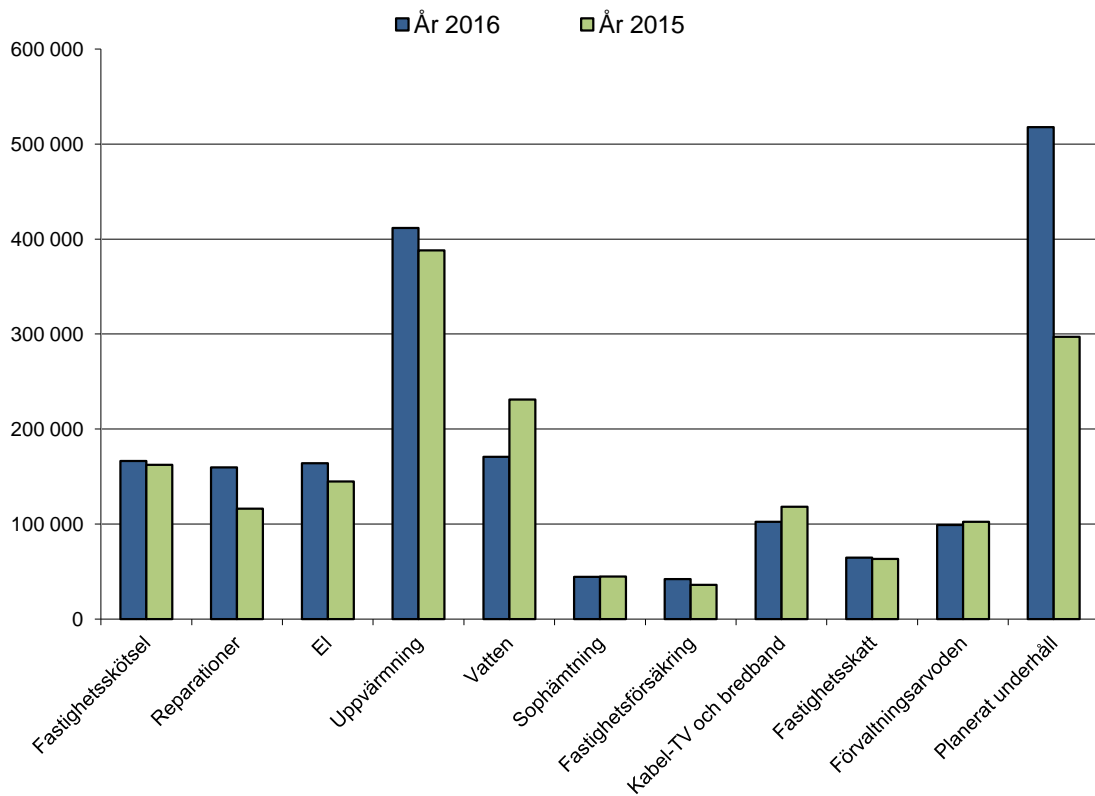


HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Med 80 år i branschen är vi Nackas mest erfarna mäklare

GÅR DU I SÄLJTANKAR MEN VÄNTAR PÅ RÄTT LÄGE? Hur vet man egentligen när det är rätt läge? Med vår tjänst **Läge+** ser vi till att både du och din bostad är redo när chanserna för en god affär är som allra bäst. Med det praktiska klart i god tid ser vi till att du är väl förberedd till dess att vi startar visningen av din bostad. Det ger oss möjlighet att tidigt börja marknadsföra din bostad och lista värdefulla spekulanter. Allt för att öka dina chanser till ett högre slutpris. Vi ser helt enkelt till att du är redo när rätt läge dyker upp.

- ✓ **Vi värderar din bostad.**
- ✓ **Vi skräddarsyr din försäljning** utifrån dina önskemål. Utan stress och press ökar chanserna till ett högre slutpris.
- ✓ **Med vår tjänst Bostadsvärdet** får du via mail eller sms uppdateringar av din bostads värde varje månad utifrån de lokala prisförändringarna.
- ✓ **Vi matchar din bostad** med potentiella spekulanter genom vårt stora kundregister.
- ✓ **Vi förbereder en försäljning** genom att fotografera din bostad och ta fram en bostadsbeskrivning.
- ✓ **Vi marknadsför din bostad** utifrån dina önskemål till exempel i våra bobutiker och på svenskfast.se.
- ✓ **Du får tillgång till experter** inom byggt teknik, energi och fukt som hjälper dig förbereda din bostad för försäljning.
- ✓ **Vi hjälper dig med rådgivning och finansiering** av din nya bostad.
- ✓ **Tjänsten kostar inget extra.**



SVENSK  FASTIGHETSFÖRMEDLING