

ÅRSREDOVISNING

HSB:s Bostadsrättsförening Järsla Strand i Nacka. Organisationsnummer 769608-7852.

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Järsla Strand i Nacka får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2006 – 31 december 2006.

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 Järsla sjö, Nacka kommun.

MEDLEMMAR OCH LÄGENHETER

Den 31 december 2006 hade föreningen 76 medlemmar fördelat på 51 lägenheter. Den totala lägenhetsytan är 4 256 kvm och taxeringsvärdet är SEK 45 400 000 varav SEK 36 000 000 avser byggnader och SEK 9 400 000 mark.

ÖVERLÅTELSE

Under året överläts 5 lägenheter.

STYRELSE

Styrelsen valdes vid 2006 års föreningsstämma. HSB Stockholm har i enlighet med stadgarna utsett sin representant i styrelsen. Styrelsen har konstituerat sig på följande sätt:

Ordförande:	Göran Klaesson
Vice ordförande:	Therese Detterfelt
Sekreterare:	Ulrike Löhr
Ord. ledamöter:	Elisabeth Antonsson
	Ulf Erlingsjö
	Mattias Kjellman
	Lotta Nordqvist
	Lillemor Witzell, HSB Stockholm
Suppleanter:	Jan Olof Norén
	Ulrike Löhr

ARVODEN

Enligt föreningsstämmans beslut 22 maj, 2006 kommer styrelsen att inom sig fördela styrelsearvodet motsvarande 1 basbelopp plus sociala kostnader. Arvode kommer att utgå med en fast del plus ersättning per bevistat styrelsemöte, eller externt möte för föreningens räkning. Arvodet kommer att utbetalas efter föreningsstämman i maj 2007, då det på föreningsstämman beslutade arvodet avser ersättning för perioden mellan två ordinarie föreningsstämmor, och inte kalenderår.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2006 och en extra föreningsstämma, rörande installation av braskaminer, hölls den 31 augusti 2006.

Styrelsen har under 2006 hållit 9 protokollförda sammanträden.

FIRMATECKNARE

Förutom av styrelsen i dess helhet har föreningens firma tecknats av Göran Klaesson, Therese Detterfelt, Mattias Kjellman och Ulf Erlingsjö, två i förening.

HSB

REVISORER

Revisorer har varit Magnus Brandt med Lars Skagerlind som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

VALBEREDNING

Föreningsstämman utsåg följande valberedning: Johan Bergling (sammankallande), Anders Eriksson och Elin Swedenborg.

EXTERN REPRESENTATION

Föreningen har representerats av Elisabeth Antonsson i det nätverk som finns mellan de olika bostadsrättsföreningarna i Järla sjö. Gemensamma frågor kan sedan föras vidare till Samfälligheten och/eller kommunen. Exempel på frågor som behandlats är belysning på gångvägen mot Sickla, båtbyggor, barnsäkerhetsfrågor, snöröjning, Järla sjö-dagen m m.

Göran Klaesson invaldes som suppleant i Järla sjö samfällighetsförening och ordinarie ledamot i Järla sjö ek.förenings styrelser vid deras ordinarie stämmor 2006.

PRODUKTIONEN

Ulf Erlingsjö har deltagit i fyra driftuppföljningsmöten med HSBs tekniska förvaltning under 2006. Under år 2006 har garantibesiktning gjorts av samtliga lägenheter. Garantibesiktning har även gjorts av de gemensamma ytorna i föreningens fastigheter samt fasader, tak, hissar, el och mark. De flesta anmärkningarna är åtgärdade men vissa kvarstår ännu och skall åtgärdas under 2007.

MILJÖ

Två städdagar har anordnats under året. En på våren och en på hösten. I samband med städdagarna har föreningen bjudit på korv och dricka. I anslutning till det årliga kräftfisket, som gav ganska få kräftor, anordnades en uppskattad kräftskiva med drygt 20 deltagare.

Föreningen sade år 2005 upp avtalet med HSB om skötseln av våra rabatter och grönytor, och vi skötte dem själva under 2006. Erfarenheterna är blandade. I 33:an, som skötte "sina" rabatter och grönytor föredömligt, ordnades gemensamma städkvällar under hela växtsäsongen. I andra hus höll någon/några eldsjälarna rabatterna i bra skick medan intresset i några hus var begränsat. Styrelsen har beslutat att fortsätta försöket med egenskötsel under 2007 med hänsyn till den stora kostnadsbesparing det innebär för föreningen.

INFORMATION

Föreningens informationsblad "Strandremsan" utkom med tre nummer under 2006.

Aktuell information har också distribuerats via mail och satts upp på anslagstavlor i trappuppgångarna.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Lägenhet 27 och 45 har varit uthyrda i andra hand under del av och hela år 2006.

GÄLLANDE AVTAL

Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel byggnader

HSB Stockholm

Löptid 2006-05-01 – 2007-04-30

Uppsägningstid sju månader. Ett års förlängningstid vid utebliven uppsägning.

Avtalet omreglerat 2006.

M=

Ekonomisk/administrativ förvaltning*HSB Stockholm*

Löptid 2007-01-01 – 2008-12-31.

Uppsägningstid sju månader. Två års förlängningstid vid utebliven uppsägning.

Städavtal*Rentix Städ AB*

Löptid 2006-10-01 – 2007-09-30

Uppsägningstid sju månader. Ett års förlängningstid vid utebliven uppsägning.

Avtal om kabel-TV och bredband*Com Hem AB*

Distribution av bild, ljud och data till lägenheter

Löptid 2004-07-15 – 2007-04-30

Uppsägningstid sex månader.

Bredbandsbolaget

Bredbandsnätet

Löptid 2004-02-10 – 2009-02-10

Avtal om telefonabonnemang*TeliaSonera*

3 st telefonabonnemang för porttelefonerna

Avtal om snöröjning och halkbekämpning*Riksbyggen*

Löptid 2005-11-15 – 2006-11-14

Förlängning 1 år i taget om ej uppsagt senast 1 augusti.

Fastighetsförsäkring*Länsförsäkringar*

Löptid 2006-05-01 – 2007-04-30

Avtal om leverans av el*Telge energi*

Villkor: Spotpris + 2,6 öre

Uppsägningstid 1 månad

Avtal om hissunderhåll*Otis*

Nytt avtal 2007 med Nacka Hisservice

MEDLEMSKAP I JÄRLA SJÖ SAMFÄLLIGHETSFÖRENING OCH JÄRLA SJÖ EKONOMISK FÖRENING.

Brf Järila Strand är liksom de andra bostadsrättsföreningarna i Järila sjö medlem i Järila Sjö Samfällighetsförening. Medlemskapet kan inte sägas upp. Samfällighetsföreningen svarar för infrastrukturen i Järila sjö samt skötsel av grönytor, gångvägar och gator.

Brf Järila Strand är också medlem i Järila Sjö Ekonomisk förening som ansvarar för avtalet med Birka Energi samt för uthyrning av garageplatser, förråd, båtplatser mm. Järila Sjö ekonomiska förening är också innehavare av bostadsrätten i Brf Fyren där Sjöökrogen har sin verksamhet.

ME

EKONOMI

Årets intäkter uppgick till 2,6 MSEK och driftskostnaderna till 1,4 MSEK. Räntekostnader, efter räntebidrag, uppgick till 0,7 MSEK, avskrivningar 0,3 MSEK och inkomstskatt 0,2 MSEK.

Behandling av årets resultat

Förslag till resultatdisposition (Stämman har att ta ställning till)

Balanserat resultat	448 813 kr
Årets resultat	<u>59 212 kr</u>
	508 025 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	117 000 kr
Balanserat resultat	<u>391 025 kr</u>
	508 025 kr

Fastighetslånen

Vid årets slut uppgick fastighetslånen till sammanlagt MSEK 21,2. Av detta utgörs MSEK 5,2 av ett lån med rörlig ränta medan resten MSEK 16,0 fördelas på lån med olika långa löptider. Låneräntan varierar mellan 3,00 % och 5,15 %. Genomsnittsräntan under året var 4,40 % (efter räntebidrag 3,24 %). Under året har lånen amorterats med MSEK 1,1.

Styrelsen har fastlagt en lånepolicy som innebär att maximalt ¼ av föreningens lån skall ha rörlig ränta medan resterande lån skall löpa med fast ränta, för att därigenom begränsa svängningarna i föreningens största utgiftspost.

Budget 2007

Styrelsens budget för 2007, som innebar en höjning av årsavgiften med 3 %, byggde på beräknade driftkostnadsökningar. I den ekonomiska plan som presenterades vid inflyttningen räknades med en årlig höjning av årsavgiften med 2 %, men någon höjning gjordes inte 2005 eller 2006. Om en höjning blir nödvändig för 2008 är det för tidigt att avgöra idag, men de förändrade skattereglerna för bostadsrättsföreningar kan göra att vi eventuellt kan undvika en höjning. Detta under förutsättning att övriga kostnader inte stiger kraftigt.

FRAMÅTBlickAR

Styrelsen kommer att fortlöpande söka hålla föreningens kostnader nere genom bl a ett utökat samarbete med övriga föreningar vid upphandling av olika tjänster. Det kan gälla allt från snöröjning till el-, telefon-, bredbands- och internetabonnemang.

Under 2007 kommer föreningen också att få en egen hemsida vilket kommer att underlätta informationen inom föreningen.

Järla sjö i april 2007

Styrelsen

M



Resultaträkning		06-01 - 06-12	05-01 - 05-12
Nettoomsättning	Not 1	2 618 311	2 623 438
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 355 162	-1 511 628
Avskrivningar		-285 795	-285 795
Summa fastighetskostnader		<u>-1 640 957</u>	<u>-1 797 423</u>
Bruttoresultat		977 354	826 016
Rörelseresultat		977 354	826 016
<i>Finansiella poster</i>			
Räntetäkter och liknande resultatposter	Not 3	2 010	2 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-747 837	-719 328
Summa finansiella poster		<u>-745 828</u>	<u>-716 709</u>
Resultat efter finansiella kostnader		231 526	109 307
Inkomstskatt		-172 314	-180 575
Årets resultat		59 212	-71 269

Mε



Balansräkning		2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	138 952 410	139 238 205
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>138 952 410</u>	<u>139 238 205</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		138 952 910	139 238 705
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 039	18 810
Övriga fordringar	Not 7	262	200 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	86 543	100 542
Avräkningskonto HSB Stockholm		563 000	1 106 407
Summa kortfristiga fordringar		<u>656 844</u>	<u>1 426 214</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		678	3 459
Swedbank		231	0
Summa kassa och bank		<u>909</u>	<u>3 459</u>
Summa omsättningstillgångar		657 753	1 429 673
Summa tillgångar		139 610 663	140 668 378

Me



Balansräkning		2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		117 054 300	117 054 300
Summa Bundet eget kapital		<u>117 054 300</u>	<u>117 054 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		448 813	520 081
Årets resultat		59 212	-71 269
Summa fritt eget kapital		<u>508 025</u>	<u>448 813</u>
Summa eget kapital		117 562 325	117 503 113
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	21 203 000	22 313 000
Leverantörsskulder		118 379	102 319
Skatteskulder		172 314	234 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	554 646	515 200
Summa skulder		<u>22 048 339</u>	<u>23 165 265</u>
Summa eget kapital och skulder		139 610 663	140 668 378
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		22 470 000	22 470 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ME



Kassaflödesanalys	2006-12-31	2005-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	231 526	109 306
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	285 795	285 795
Avsättning till yttre fond	0	0
Lyft från yttre fond	0	0
Inkomstskatt	-172 314	-180 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	345 007	214 526
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	225 963	-41 241
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-6 926	-23 407 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	564 044	-23 233 715
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	0	23 500 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	23 500 000
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-1 110 000	-157 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 110 000	-157 000
Årets kassaflöde	-545 956	109 285
Likvida medel vid årets början	1 109 866	1 000 580
Likvida medel vid årets slut	563 909	1 109 866

M€



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 0,25% årligen under åren 1-5, 0,5% under åren 6-10 och därefter kommer en årlig avskrivning ske med 1% som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget.
Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).
Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

Me



Medelantal anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	52 600	40 000
Förlorad arbetsinkomst	0	10 283
Sociala kostnader	14 956	12 360
Övriga kostnadsersättningar m.m.	1 000	120
Summa	<u>68 556</u>	<u>62 763</u>

Revisorer

Föreningsvald	2 000	2 000
---------------	-------	-------

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

70 556 64 763

Me



Noter	2006-12-31	2005-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 601 276	2 601 276
Överlåtelse- o pantavgifter	17 085	22 162
Brutto	<u>2 618 361</u>	<u>2 623 438</u>
Hyresförluster	-50	0
Nettoomsättning	<u>2 618 311</u>	<u>2 623 438</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	70 556	64 763
Teknisk förvaltning HSB	93 187	111 423
Samfällighetsavgifter	241 374	284 710
Städ	70 616	69 935
Snörenhållning	19 181	28 660
Löpande underhåll	21 586	32 854
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El - fasta avgifter	100 476	89 575
El - rörlig avgift	45 406	26 712
Uppvärmning	266 233	384 428
Vatten	115 904	113 752
Sophämtning	39 420	39 435
Fastighetsförsäkring	20 377	21 793
Kabel-TV	56 344	51 844
Övriga avgifter	825	0
Bevakningskostnader	-1 510	1 510
Förvaltningsarvoden	140 331	135 216
Övrig drift	54 857	55 018
Summa drift	<u>1 355 162</u>	<u>1 511 628</u>
Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	1 072	2 097
Övriga ränteintäkter	938	522
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>2 010</u>	<u>2 619</u>
Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	957 351	929 190
Räntekostnader övriga (anslutningslån fjärrvärme)	42 598	42 250
Erhållna räntebidrag	-252 112	-252 112
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>747 837</u>	<u>719 328</u>

M₂



Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	114 318 000	285 795	0,25%	-571 590	113 746 410
	114 318 000	285 795		-571 590	113 746 410

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	25 206 000				25 206 000
	25 206 000				25 206 000

Taxeringsvärde

	2006-12-31	2005-12-31
Byggnader	36 000 000	36 000 000
Mark	9 400 000	9 400 000
	45 400 000	45 400 000

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Stockholm	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500

Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto	262	175 622
HSB Bostad AB	0	24 833
Summa övriga fordringar	-262	200 455

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TeliaSonera Sverige AB	1 305
HSB Stockholm fast.skötsel	19 906
Länsförsäkringar	6 792
com hem ab	14 789
HSB Stockholm förvaltning	28 344
Boverket räntebidrag	15 407
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 543

M₂



Not 9 Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2006-01-01	117 054 300	0	520 081	-71 269
Disposition enl. stämmobeslut			-71 269	71 269
Årets resultat				59 212
Utgående balans 2006-12-31	117 054 300	0	448 812	59 212

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea Hypotek	5,15%	2008-11-03	7 693 000
Spintab	3,98%	2014-01-24	4 925 000
Spintab	3,00%	Rörligt	5 200 000
Nordea Hypotek	3,30%	2007-09-19	3 385 000
Summa skulder till kreditinstitut			21 203 000

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 200.000:-- kronor per år de kommande fem åren.

M.



Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	210 691
Telge Energi	3 073
Uppl arvode förtroendevalda	39 700
Uppl arvode valberedning	2 000
Uppl arvode revisor	2 000
Uppl arbetsgivaravgift	11 983
Nacka Energi	9 510
Riksbyggen ek.för.	29 833
Riksbyggen ek.för.	110 277
HSB Stockholm	406
HSB Stockholm	9 534
HSB Stockholm	3 600
Rentix Städ AB	6 619
AB Fortum Värme	23 904
BoRevision i Sverige AB	6 450
Uppl ränta fastighetslån	85 066
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>554 646</u>

Stockholm 10 APRIL 2007

Göran Klaesson *Elisabeth J Antonsson* *Ulf Erlingsjö*

Göran Klaesson

Elisabeth J Antonsson

Ulf Erlingsjö

Mattias Kjellman *Lotta Nordqvist* *Therese Detterfelt*

Mattias Kjellman

Lotta Nordqvist

Therese Detterfelt

Lillemor Witzell

Lillemor Witzell

Vår revisionsberättelse har 2007-0507 avgivits beträffande denna årsredovisning

Magnus Brant

Av föreningen vald revisor

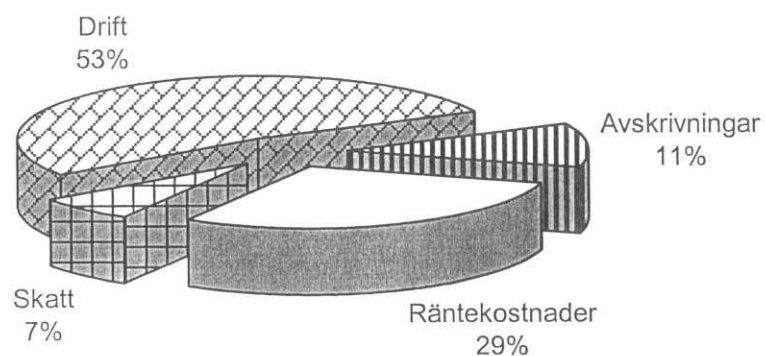
Mikael Ek

Mikael Ek

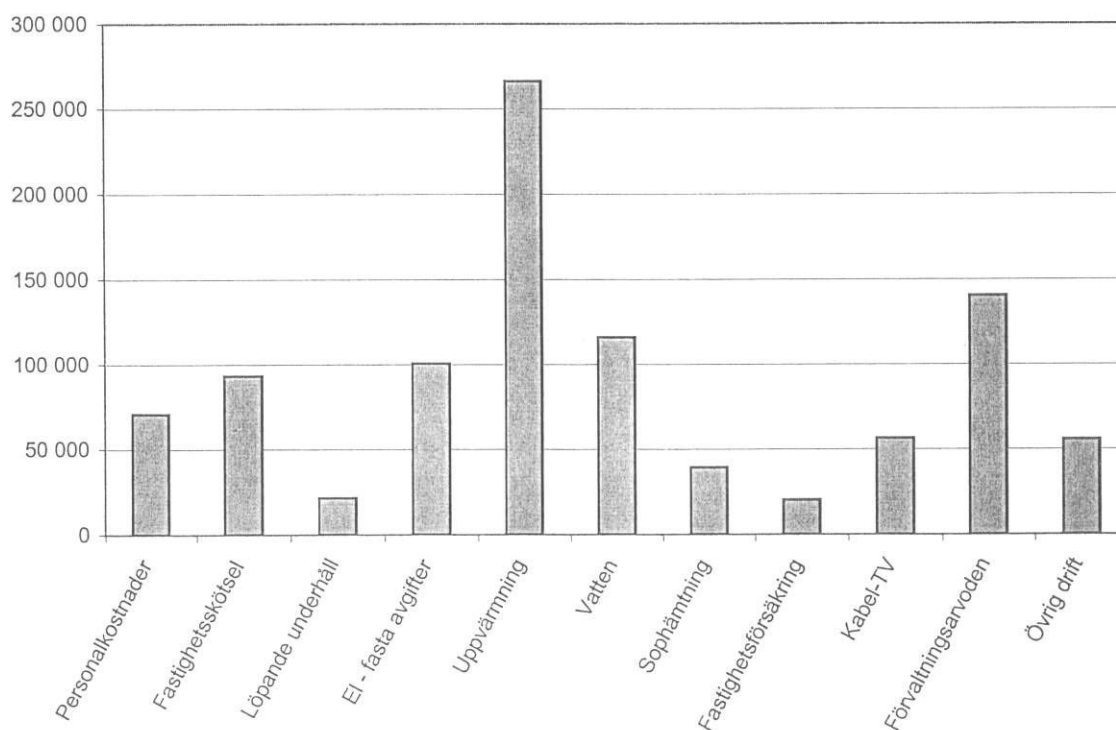
Av BoRevision AB förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Järla Strand i Nacka

Organisationsnummer 769608-7852

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Järla Strand i Nacka för räkenskapsåret 2006-01-01 – 2006-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7/5 2007


Magnus Brandt
Av föreningen vald revisor


Mikael Ek
BoRevision AB