

ÅRSREDOVISNING

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

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2007– 31 december 2007.

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 Järla sjö, Nacka kommun.

MEDLEMMAR OCH LÄGENHETER

Den 31 december 2007 hade föreningen 79 medlemmar fördelat på 51 lägenheter. Den totala lägenhetsytan är 4 256 kvm och taxeringsvärdet är SEK 66 800 000 varav SEK 53 000 000 avser byggnader och SEK 13 800 000 mark.

ÖVERLÅTELSE

Under året har 8 lägenheter överlåtit. Genomsnittspris per kvm, SEK 48 489.

STYRELSE

Styrelsen valdes vid 2007 års föreningsstämma. HSB Stockholm har i enlighet med stadgarna utsett sin representant i styrelsen. Styrelsen har konstituerat sig på följande sätt: (Valda t o m stämman år)

Ordförande:	Göran Klaesson	(2009)
Vice ordförande:	Mattias Kjellman	(2008)
Sekreterare:	Ulrike Löhr	
Ord. ledamöter:	Therese Detterfelt	(2008)
	Annika Jonsson	(2009)
	Leif Larsson	(2009)
	Lotta Nordkvist	(2008)
	Lillemor Witzell, HSB Stockholm	
Suppleanter:	Gunnel Andersson	(2008)
	Ulrike Löhr	(2008)

ARVODEN

Enligt föreningsstämmans beslut 21 maj 2007 kommer styrelsen att inom sig fördela styrelsearvodet motsvarande 1 basbelopp plus sociala kostnader. Arvode kommer att utgå med en fast del plus ersättning per bevisat styrelsemöte, eller externt möte för föreningens räkning. Arvodet kommer att utbetalas efter föreningsstämman i maj 2008, eftersom det på föreningsstämman beslutade arvodet avser ersättning för perioden mellan två ordinarie föreningsstämmor, och inte kalenderår.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2007. Styrelsen har under 2007 hållit 9 protokollförda sammanträden.

FIRMATECKNARE

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

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), Elisabeth Antonsson och Ulf Erlingsjö.

EXTERN REPRESENTATION

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

Göran Klaesson har varit suppleant i Järla sjö samfällighetsförenings styrelse och ordinarie ledamot i Järla sjö ekonomisk förenings styrelse.

PRODUKTIONEN

Ulf Erlingsjö har deltagit i två driftuppföljningsmöten med HSBs tekniska förvaltning under 2007. Under 2007 har de flesta av de brister som påtalats vid garantibesiktningen 2006 åtgärdats, men några kvarstår fortfarande och skall åtgärdas under 2008.

MILJÖ

Två städdagar har anordnats under året - en på våren och en på hösten. I samband med städdagarna har föreningen bjudit på korv och förfriskningar. I anslutning till det årliga kräftfisket anordnades en uppskattad kräftskiva med drygt 20 deltagare.

Styrelsen beslutade att fortsätta försöket med egenskötsel av rabatter och grönytor under 2007 med hänsyn till den stora kostnadsbesparing det innebär för föreningen.

INFORMATION

Under hösten 2007 introducerades föreningens hemsida där styrelsen kommer att lägga ut information från styrelsen. De som inte har tillgång till Internet kommer att få informationen i pappersform.

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

ANDRAHANDSUTHYRNING

Lägenhet 33 har varit uthyrd i andra hand under del av år 2007 och lägenhet 45, hela år 2007.

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.

Ekonomisk/administrativ förvaltning

HSB Stockholm

Löptid 2007-01-01 – 2008-12-31.

Uppsägningstid sju månader. Två års förlängningstid vid utebliven uppsägning.

Anm. Avtalet uppsagt 2008.

Städavtal*Rentix Städ AB*

Löptid 2007-10-01 –

Uppsägningstid 7 månader. Ett års förlängningstid vid utebliven uppsägning.

Anm. Avtalet uppsagt till 2008-04-30.

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

Distribution av bild, ljud och data till lägenheter.

Löptid 2004-07-15 – 2009-04-30

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

Inget aktuellt avtal. Diskussioner i nätverket Järsla sjö om gemensam upphandling.

Fastighetsförsäkring*Trygg-Hansa*

Löptid 2007-05-01 – 2008-04-30

Anm. Avtalet förlängt ytterligare 1 år. Bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemmar ingår.

Avtal om leverans av el*Telge energi*

Villkor: Spotpris + 2,6 öre

Uppsägningstid 1 månad.

Avtal om hissunderhåll*Nacka Hisservice*

Nytt avtal 2007. Löptid. Tillsvidare. Uppsägningstid 6 månader.

MEDLEMSKAP I JÄRLA SJÖ SAMFÄLLIGHETSFÖRENING OCH JÄRLA SJÖ EKONOMISK FÖRENING.

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

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

EKONOMI

Årets intäkter uppgick till MSEK 2,7 och driftkostnaderna till MSEK 1,4. Räntekostnader, efter räntebidrag, uppgick till MSEK 0,7, avskrivningar till MSEK 0,3 och avsättning till underhållsfond till MSEK 0,2.

Behandling av årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	391 024 kr
Årets resultat	324 540 kr
	715 564 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till yttre fond enligt plan/budget	117 000 kr
Extra överföring till yttre fond	117 000 kr
Balanserat resultat	481 564 kr
	715 564 kr ⁰

Fastighetslånen

Vid årets slut uppgick fastighetslånen till sammanlagt MSEK 20,7. Av detta utgörs MSEK 2,8 av ett lån med rörlig ränta medan resten, MSEK 17,9, fördelas på lån med olika långa löptider. Låneräntan 2007-12-31 varierar mellan 3,98 % och 5,15 %. Genomsnittsräntan under året var 4,29 % (efter räntebidrag 3,24 %). Föreningens låneskuld utgör 31 % av taxeringsvärdet.

Under året har lånen amorterats med MSEK 0,5, vilket motsvarar avskrivningarna och avsättningen till underhållsfond.

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.

Inkomstskatt och räntebidrag

Den borgerliga regeringens avskaffande av schabloninkomstskatten för bostadsrättsföreningar innebär att föreningen slapp en budgeterad skatt om SEK 199 000. I gengäld minskades räntebidraget 2007 med SEK 89 000. Minskningen av räntebidraget fortsätter även under 2008.

Budget 2008

Styrelsens budget för 2008, som innebär en höjning av årsavgiften med 2 % från halvårsskiftet 2008, bygger på beräknade driftkostnads- och ränteökningar för föreningen samt ökade kostnader för samfälligheten. Genom den milda vintern bör kostnadsökningarna bli mindre än beräknat och det eventuella överskott, som kan uppstå, kan användas till en extra amortering i samband med omsättning av det lån som förfaller i november 2008.

FRAMÅTBlickAR

Styrelsen kommer att fortlöpande söka hålla föreningens kostnader nere genom bl a ett utökat samarbete med övriga föreningar vid upphandling av olika tjänster, vilket kan gälla allt från snöröjning till el-, telefon-, bredbands- och Internetabonnemang, men också genom en aktiv påverkan för att minska kostnaderna för Järla sjö samfällighetsförening och Järla sjö ekonomisk förening.

Järla sjö i april 2008

Styrelsen



Resultaträkning		07-01 - 07-12	06-01 - 06-12
Nettoomsättning	Not 1	2 731 282	2 618 311
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 350 669	-1 355 162
Avskrivningar		-285 795	-285 795
Summa fastighetskostnader		<u>-1 636 464</u>	<u>-1 640 957</u>
Rörelseresultat		1 094 818	977 354
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	10 290	2 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	<u>-778 305</u>	<u>-747 837</u>
Summa finansiella poster		-768 015	-745 828
Resultat efter finansiella kostnader		326 804	231 526
Inkomstskatt		-2 264	-172 314
Årets resultat		324 540	59 212



Balansräkning		2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	138 666 615	138 952 410
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>138 666 615</u>	<u>138 952 410</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		138 667 115	138 952 910
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 026	7 039
Övriga fordringar	Not 7	199 055	262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	73 345	86 543
Avräkningskonto HSB Stockholm		312 835	563 000
Summa kortfristiga fordringar		<u>587 261</u>	<u>656 844</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		314	678
Swedbank		96 429	231
Summa kassa och bank		<u>96 743</u>	<u>909</u>
Summa omsättningstillgångar		684 004	657 753
Summa tillgångar		139 351 119	139 610 663

**Balansräkning** 2007-12-31 2006-12-31**Eget kapital och skulder**

Eget kapital	Not 9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		117 054 300	117 054 300
Fond för yttre underhåll		117 000	0
Summa Bundet eget kapital		117 171 300	117 054 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		391 024	448 813
Årets resultat		324 540	59 212
Summa fritt eget kapital		715 564	508 024
Summa eget kapital		117 886 864	117 562 324
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	20 721 267	21 203 000
Leverantörsskulder		108 300	118 379
Skatteskulder		174 576	172 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	460 112	554 646
Summa skulder		21 464 255	22 048 339
Summa eget kapital och skulder		139 351 119	139 610 663
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		22 470 000	22 470 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		22 470 000	22 470 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Kassaflödesanalys	2007-12-31	2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	326 804	231 526
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	285 795	285 795
Inkomstskatt	-2 264	-172 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	610 335	345 007
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-180 582	225 962
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-102 351	-6 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten	327 402	564 043
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/ Minskning (-) av långfristiga skulder	-481 733	-1 110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-481 733	-1 110 000
Årets kassaflöde	-154 331	-545 957
Likvida medel vid årets början	563 909	1 109 866
Likvida medel vid årets slut	409 578	563 909
	-154 331	-545 957



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 årliga avskrivning med 1% som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomisk livslängd.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. 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.

Medelantal anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen	2007-12-31	2006-12-31
Arvode förtroendevalda	39 500	52 600
Sociala kostnader	14 384	14 956
Övrigt	3 275	1 000
Summa	57 159	68 556
Revisorer		
Föreningsvald	2 000	2 000
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	59 159	70 556



Noter	2007-12-31	2006-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 679 336	2 601 276
Övriga intäkter	51 946	17 085
Brutto	<u>2 731 282</u>	<u>2 618 361</u>
Hysesförluster	0	-50
Nettoomsättning	<u>2 731 282</u>	<u>2 618 311</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	59 159	70 556
Fastighetsskötsel och städ	368 410	424 358
Reparationer	106 592	21 586
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	143 391	145 882
Uppvärmning	264 098	266 233
Vatten	113 629	115 904
Sophämtning	40 922	39 420
Fastighetsförsäkring	21 934	20 377
Kabel-TV	59 156	56 344
Övriga avgifter	1 000	-685
Förvaltningsarvoden	117 989	140 331
Övrig drift	54 389	54 857
Summa drift	<u>1 350 669</u>	<u>1 355 162</u>
Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	1 995	1 072
Övriga ränteintäkter	8 295	938
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>10 290</u>	<u>2 010</u>



Noter 2007-12-31 2006-12-31

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	899 008	957 351
Räntekostnader övriga	42 237	42 598
Erhållna räntebidrag	-162 940	-252 112
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	778 305	747 837

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	114 318 000	285 795	0,25%	-857 385	113 460 615
	114 318 000	285 795		-857 385	113 460 615

Mark	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
	25 206 000				25 206 000
	25 206 000	0		0	25 206 000

Taxeringsvärde	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader	53 000 000	36 000 000
Mark	13 800 000	9 400 000
	66 800 000	45 400 000

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500	500
	500	500

Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto	199 055	262
Summa övriga fordringar	199 055	262



Noter 2007-12-31 2006-12-31

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

HSB Stockholm	49 438
ComHem	15 530
TryggHansa	7 571
Upplupna intäkter panter	806
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 345

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2007-01-01	117 054 300	0	0	448 813	59 212
Disposition enl. stämmobeslut					
			117 000	-57 788	-59 212
Årets resultat					324 540
Utgående balans					
2007-12-31	117 054 300	0	117 000	391 024	324 540

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea Hypotek	5,15%	2008-11-03	7 614 500
Swedbank	3,98%	2014-0124	4 825 000
Swedbank	4,12%	Rörligt	2 781 767
Swedbank	4,38%	Rörligt	5 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			20 721 267

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 278 500 Kronor per år de kommande fem åren.

Utav föreningens skulder till kreditinstitut är 11 Mkr knutna till Swapavtal enligt följande villkor.

Låneinstitut	Räntesats	Löptid tom	Nominellt belopp
Swedbank	4,185%	2018-01-31	5 500 000
Swedbank	4,17%	2016-01-29	5 500 000
Summa Swapavtal			11 000 000



Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	206 696
HSB Stockholm	16 072
Rentix Städ AB	6 950
Upplupen vattenkostnad	27 700
Upplupen fjärrvärme	28 502
Upplupen elkostnad	14 045
Upplupen ränta fastighetslån	87 878
Hissbesiktningar	3 969
Swedbank	1 400
Upplupna arvoden förtroendevalda	43 700
Upplupet revisionsarvode	6 500
Upplupen kostnad tryckning årsredovisning	2 500
Upplupna arbetsgivareavgifter	14 200
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>460 112</u>

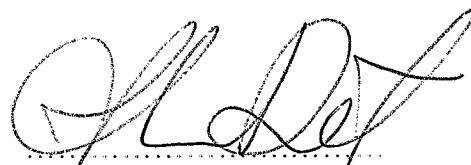
Nacka 21 april 2008



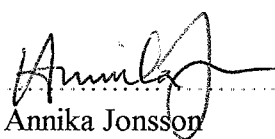
Göran Klaesson



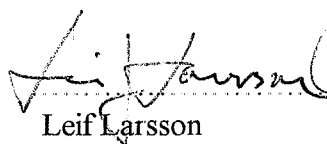
Mattias Kjellman



Therese Detterfelt



Annika Jonsson



Leif Larsson

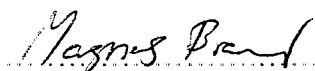


Lotta Nördqvist



Lillemor Witzell

Vår revisionsberättelse har 2008-05-07 avgivits beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



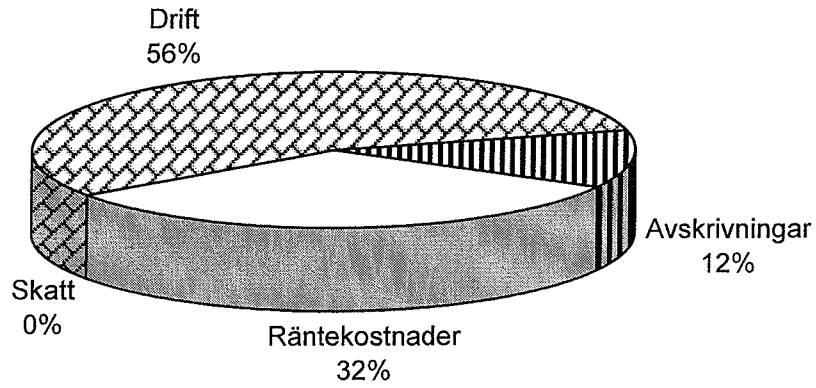
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

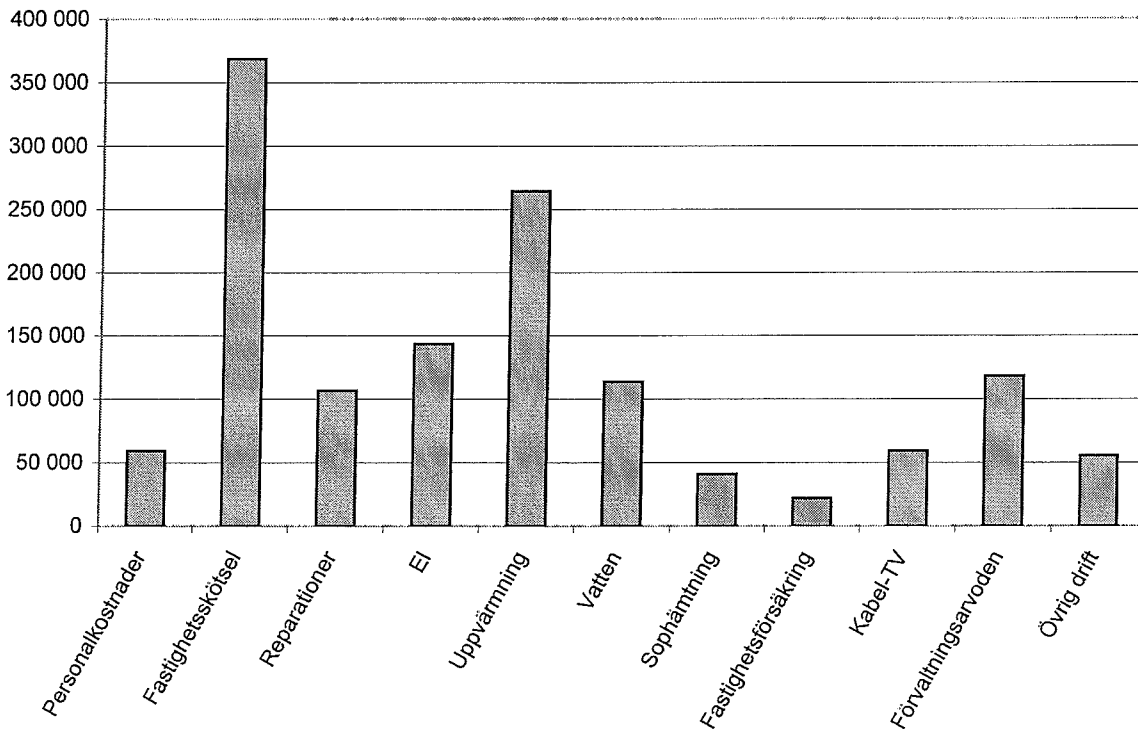
Lars-Göran Petersson



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Organisationsnummer 769608-7852

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31.

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 revisionssed 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 redovisningssed 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 2008



Av föreningen vald revisor



BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Göran Petersson