

Brf Järila Strand



Årsredovisning
2015



Org Nr: 769608-7852

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Järila Strand i Nacka

Org.nr: 769608-7852

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

ÅRSREDOVISNING 2015

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 2015 – 31 december 2015.

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 2015 hade föreningen 71 medlemmar fördelat på 51 lägenheter. Den totala lägenhetsytan är 4256 kvm och taxeringsvärdet är MSEK 78,4 varav MSEK 54 avser byggnader och 24,4 mark.

ÖVERLÅTELSE

Under året har 3 lägenheter överlåtits varav 3 med tillträde under 2015.

STYRELSE

Styrelse fram till stämman den 20 maj valdes vid stämman i maj 2014. HSB har i enlighet med stadgarna utsett sin representant. Styrelsen konstituerade sig på följande sätt:

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

Ordinarie ledamoten Peter Sundell avflyttade vid årsskiftet 2014/15.

Vid stämman den 20 maj valdes ny styrelse fram till nästa stämma enligt följande.

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

PS

ARVODEN

Enligt föreningsstämmans beslut 20 maj 2015 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 2016 då det på föregående föreningsstämma beslutade arvodet avser ersättning mellan två föreningsstämmor (inte kalenderår)

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2015 och extra föreningsstämma, m a a stadgeändring, den 15 juni 2015. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

FIRMATECKNARE

Förutom av styrelsen i dess helhet har firma tecknats av två av följande personer: Malin Kärre, Jörgen Bornfors, Meta Eriksson, Mats Hallen.

REVISORER

Valda revisorer har varit Lars Skagerlind (ordinarie) och Leif Larsson (suppleant). Av HSB utsedd revisionsbyrå har varit BoRevision AB.

VALBEREDNING

Föreningsstämman utsåg följande valberedning:

Göran Klaesson
Lotta Zanderholm
Annelie Ågren

EXTERN REPRESENTATION

Föreningen har under 2015 varit medlem i Järsla sjö Samfällighetsförening samt i Järsla sjö ekonomiska förening. I Järsla sjö Samfällighetsförening hanteras frågor av gemensamt intresse för hela Järsla sjö, såsom parkering, snöröjning, planteringar, bryggor o d. Såväl bostadsrättsföreningar som kommersiella aktörer i området har varit medlemmar. Medlemskapet i denna förening är obligatoriskt.

PS

Järla sjö ekonomiska förening, med i stort sett samma medlemskrets, har ägt den bostadsrätt i bostadsrättsföreningen Fyren i vilken den s k Sjökrogen varit belägen. Där har inte funnits en sjökrog sedan sommaren 2014. Vid slutet av året 2015 lämnade samtliga medlemmar Järla sjö ekonomiska förening och föreningen är f n försatt i likvidation. Hur den aktuella lokalen ska skötas i framtiden är därmed en fråga för bostadsrättsföreningen Fyren och de eventuella intressenter som vill satsa i lokalen. Under de intensiva diskussioner som förts på olika sätt har Järla Strand bostadsrättsförening och dess styrelse aktivt tagit del.

Göran Klaesson från vår förening har varit ordförande i Järla sjö Samfällighetsförening och suppleant i styrelsen i Järla sjö ekonomiska förening.

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 den fortsatta omvandlingen av Järla sjö, den s k sjökrogens vara eller icke vara, parkeringsfrågor, användning av gemensamma ytor och borttagandet av sopcontainrarna vid städdagarna.

GENOMFÖRT OCH PLANERAT UNDERHÅLL

Föreningen har under 2015 genomfört ett större underhållsarbete på trädetaljer på frontdäck och vissa balkonger. Enstaka delar av detta arbete, som inte kunnat genomföras då ytorna är svårtillgängliga, får slutföras 2016.

Våra hissar har fortsatt vålla vissa problem, vilka har åtgärdats. Då problemen är återkommande har styrelsen dels i underhållsplan för 2016 avsatt medel för en mer genomgripande förändring av våra hissar, dels under 2015 inlett aktiva diskussioner med vår serviceleverantör Nacka Hisservice och med expertkonsult om åtgärder som bör vidtas inom en nära framtid.

Stamspolning genomfördes vecka 18. Vidare genomfördes i december en brandöversyn. Styrelsen kommer att återkomma till föreningens medlemmar under våren kring behov av ytterligare åtgärder.

I samband med häftigt regn uppstod en vattenskada på två lägenheter i 33:an i anslutning till taket. Detta åtgärdades under året.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Under året framkom via kontroll av låneavier att debiterad räntekostnad inte överensstämde med avtalade villkor. Efter förhandlingar med Swedbank återbetalades kr. 83 436.

Styrelsen nödgades inför 2015 höja medlemsavgifterna med 5 %, främst därför att de nya avskrivningsreglerna för bostadsrättsföreningar 2014 innebar att avskrivningarna fått ökas i högre takt än tidigare planerat.

Föreningen har permanentat försökshanteringen från hösten 2014 med sopavfallshantering särskilt för matavfall. M a a stigande taxor har vi kunnat hålla kostnaderna på samma nivå.

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

Styrelsen arbetar numer med hemsidan inom sig. Därvid har gjorts en viss omstrukturering som vi tror är mer ändamålsenlig. Planen är att fortsatt lägga ut information där. För särskilt viktiga frågor går information ut på mail och även på papper i brevlådor, då alla inte har Internet. Vid särskilda tillfällen skrivs ordförandebrev.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Vid årsskiftet 2015/16 är 1 lägenhet uthyrd i andra hand.

GÄLLANDE AVTAL (2015-12-31)

Fastighetsskötsel byggnader, Teknisk förvaltning

RUBIN AB (f d Jidek AB)

Löptid 2015-01-01 – 2015-12-31.

Avtalets löptid är på 12 mån med uppsägningstid om 7 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 2015-12-31

Avtalets löptid är på 12 mån med uppsägningstid om 7 mån.

Avtal om kabel-TV och bredband

Com Hem AB

Distribution av bild, ljud och data till lägenheter.

Löptid till 2018-12-31

Avtalets löptid är på 36 mån med uppsägningstid om 9 mån. Avtalet har omförhandlats under 2015 och kostnaden har sänkts.

Bredbandsbolaget

Gruppavtal bredband + IP-telefoni

Löptid till 2016-01-31.

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

Avtal om telefonabonnemang

PS

TeliaSonera

3 st telefonabonnemang för porttelefonerna 2015-09-30

Fastighetsförsäkring

Trygg-Hansa

Löptid till 2016-04-30

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

Avtalet löper tills vidare med uppsägningstid om 1 månad.

Avtal om hissunderhåll

Nacka Hisservice

Löptid 2015-12-31

Avtalets löptid är på 12 mån med uppsägningstid om 6 mån.

EKONOMI

Årets intäkter uppgick till MSEK 3,1 och driftskostnader till MSEK 1,96. Räntekostnader uppgick till MSEK 0,58. Föreningsstämman 2015 beslutade om avskrivningar på MSEK 1,0 och avsättning till underhållsfond på MSEK 0,2.

Styrelsen har 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 17,8. I januari 2015 omsattes två lån i Nordea och efter upphandling togs det upp ett nytt lån i Nordea på 6 950 000 kr. Räntesats 1,35 % och bindningstid 5 år. Genomsnittsräntan under året var 3,26 %.

I slutet av januari 2016 förföll ett av det så kallade swapavtalen vilket innebär en lägre räntekostnad med ca 250 000 kr på årsbasis. Föreningens låneskuld utgör 22,70 % av taxeringsvärdet. Under året har lånen amorterats med 200 000. I samband med omsättning av lån gjordes dessutom en extraamortering med 125 000.

DS

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 129	2 977	2 966	2 984	2 804
Resultat efter					
finansiella poster	-558	- 538	207	90	- 265
Årsavgift*, kr/kvm	729	694	694	694	655
Drift**, kr/kvm	391	371	353	397	454
Belåning, kr/kvm	4 134	4 258	4 299	4 419	4 372
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.

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	- 473 257
Årets resultat	- 558 042
Reservering till underhållsfond	- 160 000
Extra reservering till underhållsfond	- 40 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>297 250</u>
Summa till stämmans förfogande	- 934 049

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	- 934 049
-------------------------	-----------

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

BUDGET 2016

Budgeten för 2016 visar att årsavgifterna kan hållas oförändrade. Avsättning till underhållsfonden ökas kraftigt till MSEK 0, 355.

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 öka avsättningen till underhållsplanen och förutser att så kan behöva ske 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 mars 2016



Styrelsen



Org Nr: 769608-7852

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 129 316	2 977 292
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 960 333	-1 577 762
Övriga externa kostnader	Not 3	-68 255	-45 955
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-61 424	-60 987
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 015 871</u>	<u>-1 015 871</u>
Summa rörelsekostnader		-3 105 883	-2 700 575
Rörelseresultat		23 432	276 717
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 728	6 358
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-585 202</u>	<u>-739 859</u>
Summa finansiella poster		-581 474	-733 501
Årets resultat		-558 042	-456 784

PS

*JK
MT Me
K CF b*



Org Nr: 769608-7852

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>134 920 103</u>	<u>135 935 974</u>
		134 920 103	135 935 974
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>134 920 603</u>	<u>135 936 474</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	798 842	719 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>50 545</u>	<u>52 969</u>
		849 387	772 418
Kortfristiga placeringar	Not 11	300 000	300 000
Kassa och bank	Not 12	102 132	12 361
Summa omsättningstillgångar		<u>1 251 519</u>	<u>1 084 780</u>
Summa tillgångar		<u>136 172 122</u>	<u>137 021 254</u>

MK Me
MT JF CF b



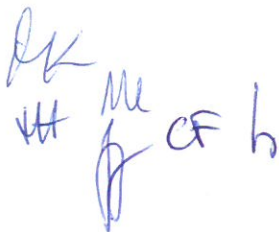
Org Nr: 769608-7852

HSB Bostadsrättsförening Järila Strand i Nacka**Balansräkning** **2015-12-31** **2014-12-31****Eget kapital och skulder**

		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 054 300	117 054 300
Yttre underhållsfond		1 594 000	1 489 189
		<u>118 648 300</u>	<u>118 543 489</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-376 007	185 588
Årets resultat		-558 042	-456 784
		<u>-934 048</u>	<u>-271 196</u>
Summa eget kapital		<u>117 714 252</u>	<u>118 272 293</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>17 600 000</u>	<u>18 125 000</u>
		17 600 000	18 125 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	200 000	0
Leverantörsskulder		106 798	79 861
Aktuell skatteskuld		33 861	2 753
Övriga skulder	Not 16	13 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>504 011</u>	<u>541 347</u>
		857 870	623 961
Summa skulder		<u>18 457 870</u>	<u>18 748 961</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>136 172 122</u>	<u>137 021 254</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		22 470 000	22 470 000
Summa ställda säkerheter		22 470 000	22 470 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 





HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- 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

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

MK Me
CF h

PP



HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Noter			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 102 480	2 954 736
	Övriga intäkter	26 836	22 556
	Bruttoomsättning	<u>3 129 316</u>	<u>2 977 292</u>
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel och lokalvård	405 442	392 862
	Reparationer	116 057	193 850
	El	144 854	152 270
	Uppvärmning	388 007	382 958
	Vatten	231 030	115 197
	Sophämtning	44 741	42 927
	Fastighetsförsäkring	36 171	32 782
	Kabel-TV och bredband	118 314	118 616
	Fastighetsskatt	63 368	31 034
	Förvaltningsarvoden	102 314	93 724
	Övriga driftskostnader	12 786	21 542
	Planerat underhåll	297 250	0
		<u>1 960 333</u>	<u>1 577 762</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	577	902
	Administrationskostnader	33 052	22 778
	Extern revision	8 763	8 300
	Konsultkostnader	14 763	2 875
	Medlemsavgifter	11 100	11 100
		<u>68 255</u>	<u>45 955</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	44 500	44 100
	Revisionsarvode	2 000	2 000
	Sociala avgifter	14 924	14 887
		<u>61 424</u>	<u>60 987</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	152	207
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	428	2 798
	Ränteintäkter skattekonto	117	141
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 917	3 153
	Övriga ränteintäkter	114	60
		<u>3 728</u>	<u>6 359</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	196 844	361 581
	Ränteswap kostnader	388 352	378 173
	Övriga räntekostnader	6	105
		<u>585 202</u>	<u>739 859</u>

MK ne CF
HA JF b

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	114 318 000	114 318 000
Anskaffningsvärde mark	25 206 000	25 206 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 524 000	139 524 000
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 588 026	-2 572 155
Årets avskrivningar	-1 015 871	-1 015 871
Utgående bokfört värde	134 920 103	135 935 974
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	24 400 000	24 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	78 400 000	78 400 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i HSB Stockholm	500	500
	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	23 318	19 245
Avräkningskonto HSB Stockholm	467 704	392 813
Placeringskonto HSB Stockholm	307 820	307 392
	798 842	719 449
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	50 290	52 479
Upplupna intäkter	255	490
	50 545	52 969
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	16 455	10 250
Nordea	314	0
Swedbank	85 362	2 111
	102 132	12 361

MK
KH
CF
h

AS

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka****Noter** **2015-12-31** **2014-12-31****Not 13 Förändring av eget kapital**

	Medlemsinsatser Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 054 300	1 489 189	185 588	-456 784
Resultatdisposition		104 811	-561 595	456 784
Årets resultat				-558 042
Belopp vid årets slut	117 054 300	1 594 000	-376 007	-558 042

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
*) Nordea Hypotek	39788563570	2,04%	2014-10-14	0	0
*) Nordea Hypotek	39788634869	2,04%	2015-01-26	0	0
*) Nordea Hypotek	39788664989	1,35%	2020-01-22	6 800 000	200 000
***) Swedbank	2755431448	4,97%	2016-03-19	5 500 000	0
***) Swedbank	2757210485	4,99%	2016-02-28	5 500 000	0
				17 800 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 17 600 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 800 000

Under år 2015 har extra amortering gjorts med 125.000:-- kronor.

- *) Dessa lån är lösta i januari 2015 och ersatta av ett femårigt lån på 7 miljoner til en ränta på 1,35 %.
- ***) Erlagd SWAP-ränta 4,17 respektive 4,185 %. Erhållen SWAP-ränta, 3 mån STIBOR.
- ***) Ränta på underliggande rörliga lån i Swedbank, 3 mån STIBOR plus 0,8 %.
Faktisk räntenivå 4,97 respektive 4,985 %.
SWAP lånen förfaller år 2016 och 2018.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	200 000	0
	200 000	0

Not 16 Övriga skulder

Källskatt	13 200	0
	13 200	0

Mc Mc CF
vtt Jg h



Org Nr: 769608-7852

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 17		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	19 766	39 868
Förutbetalda hyror och avgifter	238 843	226 753
Övriga upplupna kostnader	245 402	274 726
	504 011	541 347

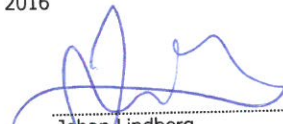
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

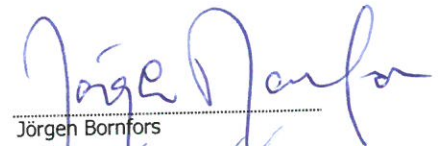
Nacka den


9 / 3

2016

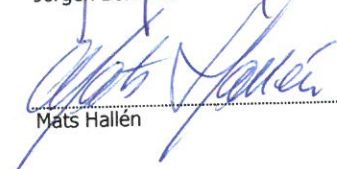

.....
Malin Kärre


.....
Johan Lindberg


.....
Jörgen Bornfors


.....
Camilla Flodén


.....
Margareta Eriksson


.....
Mats Hallén

Vår revisionsberättelse har

11 / 3

2016 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....

Lars Skagerlind
Av föreningen vald revisor


.....
Pontus Stormsköld

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järla Strand i Nacka för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsbedömning. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Järla Strand i Nacka för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den

11 / 3

2016

Av föreningen vald
revisor

Pontus Stormsköld
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Org Nr: 769608-7852

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

	2015-01-01	2014-01-01
Kassaflödesanalys	2015-12-31	2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-558 042	-456 784
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 015 871	1 015 871
Kassaflöde från löpande verksamhet	457 829	559 087
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 649	26 005
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	33 909	16 472
Kassaflöde från löpande verksamhet	490 089	601 565
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-325 000	-175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-325 000	-175 000
Årets kassaflöde	165 089	426 565
Likvida medel vid årets början	1 012 566	586 002
Likvida medel vid årets slut	1 177 655	1 012 566

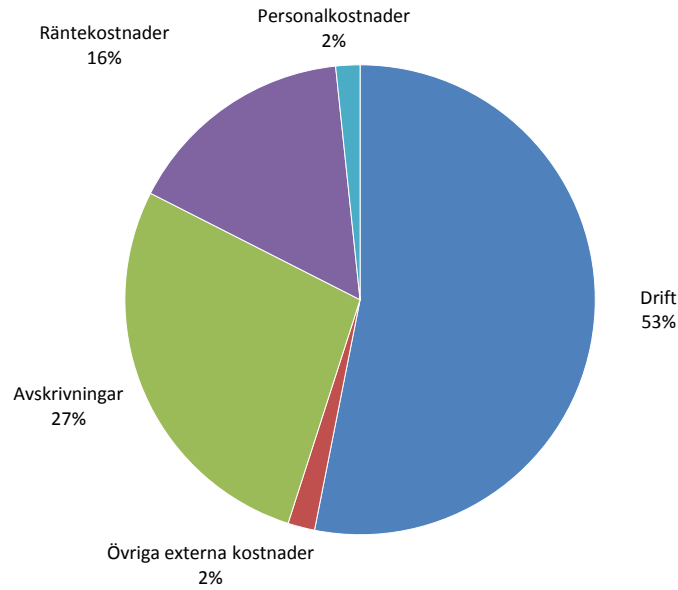
I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

PK Me CF
UH JF b

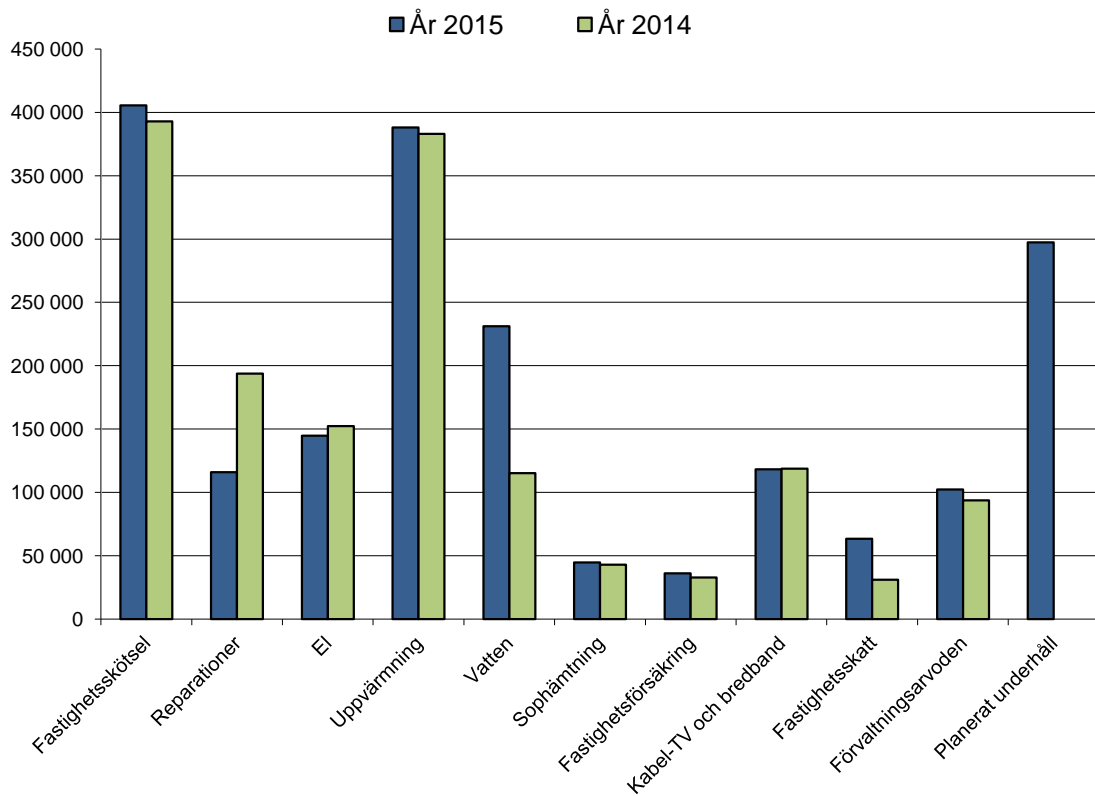


HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

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 panter 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 snart 80 år i branschen är vi Nackas mest erfarna mäklare

FUNDERAR DU PÅ ATT SÄLJA DIN BOSTAD OCH SAMTIDIGT KÖPA EN NY? Med vår tjänst Läge+ får du god tid på dig att bestämma dig och vi ser till att både du och din bostad är redo när chanserna för en god affär är som allra bäst och du kan istället fokusera på att hitta ditt nya boende.

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.

Kontakta oss eller läs mer på svenskfast.se/lageplus så hjälper vi dig att komma igång.

Välkommen till mäklaren med **koll på läget**.

LÄGE+ I KORTHET

- ✓ **VÄRDERING** av din bostad
- ✓ **FOTOGRAFERING**, annonsmaterial och bostadsbeskrivning
- ✓ **BOSTADSVÄRDET** - en tjänst med kontinuerlig uppdatering av värdet på din bostad
- ✓ **MATCHNING** av din bostad i vårt stora kundregister
- ✓ **TILLGÅNG TILL EXPERTER** inom allting från försäljning till köp av ny bostad.

SVENSK  FASTIGHETSFÖRMEDLING