

Brf Järila Strand



Årsredovisning 2008

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" X 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/bostadsrättshavare 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.

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 2008– 31 december 2008.

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 2008 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 5 lägenheter överlåtit. Genomsnittspris per kvm, SEK 44 058.

STYRELSE

Styrelsen valdes vid 2008 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:	Annika Jonsson	(2009)
Vice ordförande:	Therese Detterfelt	(2010)
Sekreterare:	Ulrike Löhr	
Ord. ledamöter:	Göran Klaesson	(2009)
	Leif Larsson	(2009)
	Anders Eriksson	(2010)
	Lillemor Witzell, HSB Stockholm	
Suppleanter:	Carina Bäck	(2010)
	Ulrike Löhr	(2009)

ARVODEN

Enligt föreningsstämmans beslut 26 maj 2008 kommer styrelsen att inom sig fördela styrelsearvodet motsvarande 1 basbelopp plus sociala kostnader. Arvode kommer att utgå med en fast del plus ersättning per beviljat styrelsemöte, eller externt möte för föreningens räkning. Arvodet kommer att utbetalas efter föreningsstämman i maj 2009, eftersom det på föreningsstämman beslutade arvodet avser ersättning för perioden mellan två ordinarie föreningsstämmor, och inte kalenderår.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2008. Styrelsen har under 2008 hållit 8 protokollförda sammanträden.

FIRMATECKNARE

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

REVISORER

Revisorer har varit Jörgen Bornfors med Lars Skagerlind som suppleant, valda av föreningen, samt

BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

VALBEREDNING

Föreningsstämman utsåg följande valberedning: Johan Bergling (sammanställande), Ulf Erlingsjö och Lotta Nordkvist.

EXTERN REPRESENTATION

Föreningen har representerats av 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, båtbygggar, 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.

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.

Styrelsen beslutade att fortsätta försöket med egensköttsel av rabatter och grönytor under 2008 med hänsyn till den stora kostnadsbesparing det innebär för föreningen. Av samma anledning beslöt styrelsen att låta föreningens medlemmar hjälpas åt med att hålla ytan direkt utanför huset på Winborgs väg 43 fri från snö, istället för att upphandla snöskottning enbart för denna yta. Övriga ytor i föreningen skottas av samfällighetens leverantör.

Under 2008 har radonmätningar genomförts i samtliga lägenheter på markplan. Mätningarna visade att radonmängden i lägenheterna klart underskrider gränsvärdena för radon i nybyggda fastigheter.

Under 2008 har också arbete pågått med att uppfylla det lagstadgade kravet på att bostadsrättsföreningar skall energideklarerera sina byggnader. Konsulten EnergoRetea AB i Nacka strand upphandlades för att utfärda energideklarationer och rapportera in dessa till Boverket. Resultatet av föreningens energideklarationer har satts upp i respektive hus port. Resultatet visar att föreningens energiförbrukning är relativt liten, vilket är normalt för nybyggda hus. Deklarationerna visar också att husen på Winborgs väg 31 och 33 har en något högre elförbrukning än övriga hus i föreningen. Energiförbrukningen kan dock minskas i samtliga hus genom förändringar i brukarbeteendet hos föreningens boende. Styrelsen uppmanar därför medlemmarna att spara på el, värme och (varm)vatten, både med hänsyn till miljön och föreningens ekonomi.

INFORMATION

Under 2008 fortsatte arbetet med föreningens hemsida. Information från styrelsen läggs regelbundet ut hemsidan. De som inte har tillgång till Internet kan få informationen i pappersform.

Särskilt viktig information har också distribuerats i pappersform till samtliga medlemmar samt satts upp på anslagstavlor i trappuppgångarna.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Lägenhet 45 har varit uthyrd under hela år 2008.

GÄLLANDE AVTAL

Fastighetsskötsel byggnader

HSB Stockholm

Löptid 2008-05-01 – 2009-04-30

Avtalets löptid är på 12 mån med uppsägningstid om 7 mån.
Avtalet uppsagt och ny upphandling pågår (klar före stämman)

Ekonomisk/administrativ förvaltning

HSB Stockholm

Löptid 2009-01-01 – 2010-12-31.

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

Anm. Ny upphandling genomförd 2008

Teknisk förvaltning/förvaltartjänster

HSB Stockholm

Löptid 2009-01-01 – 2010-12-31

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

Anm. Ny upphandling genomförd 2008

Städavtal

JR Städ

Löptid till 2010-04-30

Avtalets löptid är på 12 mån (24 mån första perioden) med uppsägningstid om 7 mån.

Anm. Ny upphandling genomförd 2008

Avtal om kabel-TV och bredband

Com Hem AB

Distribution av bild, ljud och data till lägenheter.

Löptid till 2009-04-30

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

Bredbandsbolaget

Bredbandsnätet, fullt betalt, äganderätten har gått över till brf.

Avtal om telefonabonnemang

TeliaSonera

3 st telefonabonnemang för porttelefonerna.

Avtal om snöröjning och halkbekämpning

Riksbyggen

Avtal löper denna säsong. Diskussioner i nätverket Järla sjö om gemensam upphandling.

Fastighetsförsäkring

Trygg-Hansa

Löptid till 2010-04-30

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 2009-12-31

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

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 Sjökrogen har sin verksamhet.

EKONOMI

Årets intäkter uppgick till MSEK 2,7 och driftskostnaderna till MSEK 1,3. Räntekostnader, efter räntebidrag, uppgick till MSEK 0,8, avskrivningar till MSEK 0,3 och avsättning till underhållsfond till MSEK 0,3.

Behandling av årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	481 564 kr
Årets resultat	280 201 kr
	761 765 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	0 kr
Överföring till yttre fond enligt budget	146 000 kr
Extra överföring till yttre fond	130 000 kr
Balanserat resultat	485 765 kr
	761 765 kr

Fastighetslånen

Vid årets slut uppgick fastighetslånen till sammanlagt MSEK 20,2. Av detta utgörs MSEK 2,0 av ett lån med rörlig ränta medan resten, MSEK 18,2, fördelas på lån med olika långa löptider. Låneräntan 2008-12-31 varierar mellan 3,98 % och 5,32 %. Genomsnittsräntan under året var 4,51 % (efter räntebidrag 3,88 %). Föreningens låneskuld utgör 30,3 % 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.

Räntebidrag

Föreningen erhöll 2008, SEK 127 923 i räntebidrag, en minskning med SEK 35 000 från 2007. Minskningen av räntebidraget fortsätter även under 2009.

Budget 2009

Styrelsens budget för 2009, innebär en höjning av årsavgiften med 2 % från halvårsskiftet 2009. Styrelsen har budgeterat ett nollresultat efter avskrivningar och avsättning till underhållsfond. Styrelsen räknar med att budgeten ska kunna innehållas och att föreningen i likhet med tidigare år kan göra en extra amortering på sina lån.

FRAMÅTBlickAR

Styrelsen kommer även fortsättningsvis att arbeta på att höja hyrorna inom föreningen så lite som möjligt. Föreningens kostnader kan hållas nere bl a genom ett utökat samarbete med övriga föreningar vid upphandling av olika tjänster såsom el-, telefon-, bredbands- och Internetabonnemang, men också genom en aktiv påverkan för att minska kostnaderna för Järla sjö samfällighetsförening och Järla sjö ekonomisk förening. Kostnader kan också hållas nere genom att arbete utförs av föreningens medlemmar. Styrelsen vill tacka de medlemmar som bidrar till föreningen bl a genom trädgårdskötsel, snöskottning, tömning av sopkärnen för lampor och lysrör samt insatser under städdagar.

Styrelsen planerar också att försöka organisera upp arbetet under städdagarna och använda den kunskap om exempelvis växter som finns inom föreningen för att åstadkomma ännu bättre resultat under städdagarna.

Föreningens hemsida ska utvecklas för att göra den mer användarvänlig och värdefull som informationskälla.

Järla sjö i mars 2009
Styrelsen



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

2008-01-01 - 2008-12-31

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Resultaträkning		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 721 267	2 731 282
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 297 298	-1 350 669
Avskrivningar	Not 3	-285 795	-285 795
Summa fastighetskostnader		-1 583 093	-1 636 464
Rörelseresultat		1 138 174	1 094 818
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	13 700	10 290
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-867 865	-778 305
Summa finansiella poster		-854 165	-768 015
Resultat efter finansiella kostnader		284 009	326 804
Inkomstskatt		-3 808	-2 264
Årets resultat		280 201	324 540

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**Balansräkning****2008-12-31** **2007-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 113 174 820 113 460 615

Mark och markanläggningar

Not 7 25 206 000 25 206 000

138 380 820 138 666 615*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

138 381 320 138 667 115**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 863 2 026

Avräkningskonto HSB Stockholm

347 664 312 835

Övriga fordringar

Not 9 24 493 199 055

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 31 568 73 345

405 588 587 261

Kassa och bank

Not 11 81 667 96 743

Summa omsättningstillgångar

487 255 684 004**Summa tillgångar****138 868 575** **139 351 119**

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**Balansräkning** **2008-12-31** **2007-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

117 054 300 117 054 300

Underhållsfond

351 000 117 000

117 405 300 117 171 300*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

481 564 391 024

Årets resultat

280 201 324 540

761 764 715 564

Summa eget kapital

118 167 064 117 886 864**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 13 20 225 000 20 721 267

Leverantörsskulder

25 231 108 300

Skatteskulder

6 072 174 576

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14 445 207 460 112

Summa skulder

20 701 510 21 464 255**Summa eget kapital och skulder****138 868 575** **139 351 119****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*

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Kassaflödesanalys	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	284 009	326 804
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	285 795	285 795
Inkomstskatt	-3 808	-2 264
Kassaflöde från löpande verksamhet	565 996	610 335
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	216 502	-180 582
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-266 478	-102 351
Kassaflöde från löpande verksamhet	516 020	327 401
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-496 267	-481 733
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-496 267	-481 733
Årets kassaflöde	19 753	-154 332
Likvida medel vid årets början	409 578	563 909
Likvida medel vid årets slut	429 331	409 578

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget 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 med 1% att ske. Avskrivningen grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

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.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	35 800	39 500
Sociala kostnader	6 895	14 384
Övrigt	0	3 275
	<u>42 695</u>	<u>57 159</u>
Revisorer		
Föreningsvald	0	2 000
Totalt	<u>42 695</u>	<u>59 159</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB Bostadsrättsförening Järila Strand i Nacka

Noter	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 706 054	2 679 336
Övriga intäkter	15 213	51 946
Bruttoomsättning	<u>2 721 267</u>	<u>2 731 282</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	42 695	59 159
Teknisk förvaltning HSB	94 466	79 624
Samfällighetsavgifter	246 287	213 700
Lokalvård	80 151	75 086
Reparationer	51 846	106 592
Nacka Energi - fasta avgifter	146 422	143 391
Uppvärmning	254 244	264 098
Vatten	77 069	113 629
Sophämtning	41 394	40 922
Fastighetsförsäkring	23 440	21 934
Kabel-TV	62 120	59 156
Övriga avgifter	500	1 000
Förvaltningsarvoden	118 578	117 989
Övriga driftskostnader	58 086	54 389
	<u>1 297 298</u>	<u>1 350 669</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	285 795	285 795
	<u>285 795</u>	<u>285 795</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 228	1 995
Övriga ränteintäkter	10 472	8 295
	<u>13 700</u>	<u>10 290</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	953 253	899 008
Erhållna räntebidrag	-127 923	-162 940
Övriga räntekostnader	42 534	42 237
Räntekostnad HSB allkonto	1	0
	<u>867 865</u>	<u>778 305</u>

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	114 318 000	114 318 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>114 318 000</u>	<u>114 318 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-857 385	-571 590
Årets avskrivningar	<u>-285 795</u>	<u>-285 795</u>
Utgående avskrivningar	-1 143 180	-857 385
 Bokfört värde	 113 174 820	 113 460 615
Taxeringsvärde		
Byggnader	53 000 000	53 000 000
Mark	<u>13 800 000</u>	<u>13 800 000</u>
	66 800 000	66 800 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	25 206 000	25 206 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>25 206 000</u>	<u>25 206 000</u>
 Bokfört värde	 25 206 000	 25 206 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	24 493	199 055
	24 493	199 055

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Noter	2008-12-31	2007-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Räntebidrag Boverket	7 190	0
Förutbetald kabel TV	16 444	15 530
Förutbetald försäkringspremie	7 934	7 571
Övriga förutbetalda kostnader	0	50 244
	31 568	73 345

Not 11 Kassa och bank

Handkassa	5 211	314
Penningmarknadskonto i Swedbank	76 456	96 429
	81 667	96 743

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 054 300	117 000	391 024	324 540
Vinstdisp enl. stämmobeslut		234 000	90 540	-324 540
Årets resultat				280 201
Belopp vid årets slut	117 054 300	351 000	481 564	280 201

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Spintab	2752569679	3,98%	2014-01-24	4 725 000	100 000
Swedbank	2755431448	* 5,15%	2009-02-03	5 500 000	0
Swedbank	2757210485	* 5,32%	2009-02-28	5 500 000	0
Swedbank	2757210543	4,53%	2010-09-27	2 500 000	0
Swedbank	2757240490	5,32%	2009-02-28	2 000 000	100 000
				20 225 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	20 025 000
--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	19 225 000
---	------------

* De rörliga lånen har ränteswappats hos Swedbank till den bundna ränta 4,17 resp 4,185.

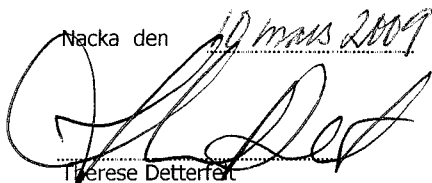
Löptiden är till 2016 resp 2018. Det nominella beloppen per 31/12 är totalt 11 000 000 kr.

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

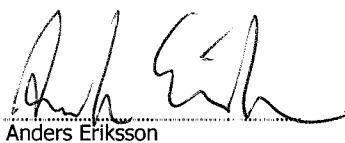
Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	99 114	87 878
Förutbetalda hyror och avgifter	231 016	206 696
Upplupet revisionsarvode	6 900	6 500
Upplupna arvode förtroendevalda, inkl avgifter	53 500	57 900
HSB Stockholm	0	16 072
JR, juniorstäd	7 388	6 950
Upplupen vattenkostnad	0	27 700
Upplupen fjärrvärmekostnad	28 315	28 502
Upplupen elkostnad	16 474	14 045
Hissbesiktningar	0	3 969
Swedbank	0	1 400
Upplupen kostnad årsredovisning	2 500	2 500
	445 207	460 112

Nacka den

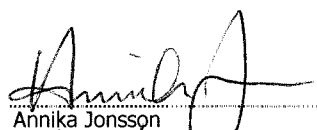
10 mars 2009



Therese Detterfelt



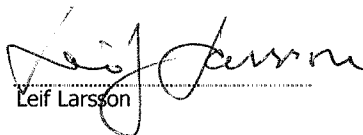
Anders Eriksson



Annika Jonsson



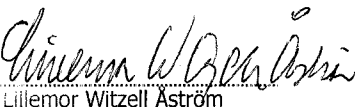
Göran Klaesson



Leif Larsson

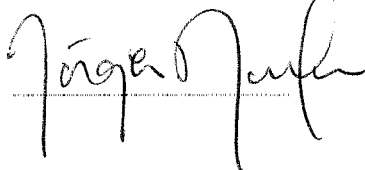


Ulrike Löhr



Lillemor Witzell Åström

Vår revisionsberättelse har 27-3 - 2009 lämnats beträffande denna årsredovisning


Jörgen Bornfors
Av föreningen vald revisor


Lars-Göran Petersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 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 2008.01.01 - 2008.12.31


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 27 Mars 2009


Jörgen Bornfors
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Göran Petersson



Fullmakt

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i bnf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

Ordlista

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 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 allkonto 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 avispecifikation 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.

Marknadsledande i Nacka

Vi är Nackas mest anlitade mäklarföretag!

Vi hjälper dig och din familj med stor entusiasm och glädje till din bästa bostadsaffär.

Välkommen att kontakta oss för fri värdering och rådgivning!



Värdering: Tack vare vår breda marknadskunskap så kan vi hjälpa er med värdering utifrån det aktuella marknadsläget.



Läge+ : Ligg steget före genom att vara bättre förberedd och på så sätt kunna få ut ett högre pris för er bostad.



Dubbelboendekostnadsförsäkring: En stor trygghet för både säljare och köpare.



Bolån: Konkurrenskraftiga räntor genom vår samarbetspartner DnbNor.

Forum Nacka, Torghuset plan 4
Romansvägen 12, lgh 604
131 53 Nacka
Telefon 08-716 17 00
Fax 08-716 92 39
www.nacka.svenskfast.se

SVENSK  FASTIGHETSFÖRMEDLING

Från ett läge till ett annat