

Brf Järila Strand



Marion Fotograf

Årsredovisning 2009

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka med organisationsnummer 769608-7852 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31

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 2009 hade föreningen 76 medlemmar fördelat på 51 lägenheter. Den totala lägenhetsytan är 4 256 kvm och taxeringsvärdet är MSEK 66,8 varav 53,0 avser byggnader och 13,8 mark. Förslag till ny fastighetstaxering behandlas fmv av skattemyndigheten, 59,8, 45 resp. 14,8 MSEK är de föreslagna siffrorna.

ÖVERLÅTELSE

Under året har 7 lägenheter överlåtits (5 st år 2008). Genomsnittspris per kvm är SEK 41 833 (44 058 år 2008). Alla jämförelsesiffror med fg år skrivs på detta sätt.

STYRELSE

Styrelsen valdes vid 2009 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: Anders Eriksson (2010)

Vice ordförande: Carina Bäck (flyttade nov 2009) (2010)

Sekreterare: Ulrike Löhr (suppleant) (2010)

Ord. ledamöter: Göran Klaesson (2011)

Leif Larsson (2011)

Malin Gunnarsson (2010)

Carita Åstrand (2011)

Lillemor Witzell Åström, HSB Stockholm

Suppleanter: Maria Dahlberg (2010)

ARVODEN

Enligt föreningsstämman beslut 12 maj 2009 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 2010, eftersom det på föreningsstämman beslutade arvodet avser ersättning för perioden mellan två ordinarie föreningsstämmor, och inte kalenderår.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2009. Styrelsen har under 2009 hållit 8 protokollförda sammanträden.

FIRMATECKNARE

Förutom av styrelsen i dess helhet har föreningens firma tecknats av två av följande personer i förening; Anders Eriksson, Carina Bäck (t.o.m. november 2009), Göran Klaesson och Leif Larsson.

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: Theres Detterfeldt (sammankallande men som flyttade 2009 från Järla Strand), Ulf Erlingsjö och Lotta Nordkvist.

EXTERN REPRESENTATION

Föreningen har representerats av Maria Dahlberg 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, båtbyggare, 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.

Trädgårdsgruppen har fortsatt med egenskötsel av rabatter och grönytor under 2009 men under hösten har två personer ur gruppen, Leif Larsson i 33:an och Eva Fors Norén, avsagt sig sina uppdrag. Anledningen är bl.a. att för få har engagerat sig i detta arbete. Styrelsen har nu tvingats lägga ut delar av

detta uppdrag på entreprenad till Trädgårdsbyggarna från Saltsjö Duvnäs, som kommer att anlitas 4 gånger per år för att sköta bl.a. beskärningar. Fortfarande kommer det krävas arbete av oss boende för skötsel av våra rabatter och grönytor.

Anders Eriksson har gått på ett brandmöte och Göran Klaesson på ett möte angående vattenskador, båda arrangerade av HSB.

INFORMATION

Under 2009 fortsatte arbetet med föreningens hemsida. Information från styrelsen läggs regelbundet ut hemsidan och har använts mer frekvent under året. Dessutom når vi nu ut till nästan alla medlemmar via mail. De som inte har tillgång till Internet kan få informationen i pappersform.

Välkomstkraften "Välkommen till Järla Strand" har uppdaterats med en hel del ny information.

BREDBAND, TELEFONI OCH KABEL-TV

Under år 2009 har föreningen tecknat nya gruppavtal med Bredbandsbolaget för bredband och IP-telefoni och med Com Hem för kabel-TV.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Lägenhet 45 har varit uthyrd under hela år 2009.

GÄLLANDE AVTAL

Fastighetsskötsel byggnader, Teknisk förvaltning

Jidek AB

Löptid till 2010-12-31

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

Anm. Ny upphandling genomförd 2009

Ekonomisk/administrativ förvaltning

HSB Stockholm

Löptid till 2010-12-31.

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

Städavtal

JR Städ

Löptid till 2010-04-30

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 2012-12-31

Avtalets löptid är på 36 mån med uppsägningstid om 9 mån.

Bredbandsbolaget

Gruppavtal bredband + IP-telefoni

Löptid till 2012-01-31

Avtalets löptid är på 24 månader med uppsägning på 3 mån.

Avtal om telefonabonnemang

TeliaSonera

3 st telefonabonnemang för porttelefonerna.

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 till 2010-12-31

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

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 2,8 och driftkostnaderna till MSEK 1,3. Räntekostnader, efter räntebidrag, uppgick till MSEK 0,8, avskrivningar till MSEK 0,3.

Behandling av årets resultat

Förslag till resultatdisposition till Föreningsstämman som har att ta ställning till hur årets resultat ska disponeras:

Balanserat resultat	485 765 kr
Årets resultat	<u>367 624 kr</u>
	853 389 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till yttre fond	250 000 kr
Extra avsättning till yttre fond	110 000 kr
Balanserat resultat	<u>493 389 kr</u>
	853 389 kr

Fastighetslånen

Vid årets slut uppgick fastighetslånen till sammanlagt MSEK 19,6 (20,2). Av detta är MSEK 1,5 (2,0) av ett lån med rörlig ränta medan övr. lån har olika långa löptider, för mer information se not 13 . Låneräntan på de bundna lånen framgår också av not 13. Genomsnittsräntan under året var 4,13 (4,51 %) efter räntebidrag 3,71 % (3,88 %). Föreningens låneskuld utgör 29,4 (30,3 %) av taxeringsvärdet.

Under året har lånen amorterats med MSEK 0,6.

Styrelsen har fastlagt en lånepolicy som innebär att maximalt $\frac{1}{4}$ av föreningens lån skall ha rörlig ränta medan resterande lån skall löpa med fast ränta, för att därigenom begränsa svängningarna i föreningens största utgiftspost. Fnv är 8 % placerat med tremånadsränta. Ytterligare 13 % kommer 2010-09-27 att falla ut till rörlig ränta.

Räntebidrag

Föreningen erhöll 2009, KSEK 84 (128) i räntebidrag. Minskningen av räntebidraget fortsätter även under 2010.

Budget 2010

Styrelsens budget för 2010, innebär ingen höjning av årsavgiften under 2010. 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 för att avgifterna inom föreningen ska höjas 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 Järsla sjö samfällighetsförening och Järsla 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 trädgårdsskötsel, snöskottning, tömning av sopkärlen för lampor och lysrör samt insatser under städdagar.

Ett par större poster i driftkostnaderna är vatten och värme. Detta kan alla medlemmar påverka genom att vara normalt sparsamma och uppmärksamma på att ex.vis ytterdörrar inte står öppna vid lägre temperaturer.

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.

Järsla sjö mars 2010

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Järsla Strand i Nacka




HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 775 756	2 721 267
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 344 065	-1 297 298
Avskrivningar	Not 3	-285 795	-285 795
Summa fastighetskostnader		<u>-1 629 860</u>	<u>-1 583 093</u>
Rörelseresultat		1 145 895	1 138 174
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	240 654	13 700
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 018 362	-867 865
Summa finansiella poster		<u>-777 708</u>	<u>-854 165</u>
Resultat efter finansiella kostnader		368 187	284 009
Inkomstskatt		-563	-3 808
Årets resultat		367 624	280 201

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	112 889 025	113 174 820
Mark och markanläggningar	Not 7	25 206 000	25 206 000
		<u>138 095 025</u>	<u>138 380 820</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>138 095 525</u>	<u>138 381 320</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 467	1 863
Avräkningskonto HSB Stockholm		578 764	347 664
Övriga fordringar	Not 9	28 454	24 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	59 364	31 568
		<u>670 050</u>	<u>405 588</u>
Kassa och bank	Not 11	31 551	81 667
Summa omsättningstillgångar		<u>701 600</u>	<u>487 255</u>
Summa tillgångar		<u>138 797 125</u>	<u>138 868 575</u>

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		117 054 300	117 054 300
Underhållsfond		627 000	351 000
		<u>117 681 300</u>	<u>117 405 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		485 765	481 564
Årets resultat		367 624	280 201
		<u>853 389</u>	<u>761 765</u>
Summa eget kapital		<u>118 534 689</u>	<u>118 167 065</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	19 625 000	20 225 000
Leverantörsskulder		61 113	25 231
Skatteskulder		4 373	6 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	571 950	445 207
Summa skulder		<u>20 262 436</u>	<u>20 701 510</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>138 797 125</u>	<u>138 868 575</u>
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	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	368 187	284 009
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	285 795	285 795
Inkomstskatt	-563	-3 808
Kassaflöde från löpande verksamhet	653 419	565 996
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 361	216 502
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	160 926	-266 478
Kassaflöde från löpande verksamhet	780 984	516 020
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-600 000	-496 267
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-496 267
Årets kassaflöde	180 984	19 753
Likvida medel vid årets början	429 331	409 578
Likvida medel vid årets slut	610 315	429 331

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos 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% 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 beräknad ekonomiska livslängd.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

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 26,3 procent.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	38 900	35 800
Arvode WEBB-ansvarig	1 500	0
Sociala kostnader	10 112	6 895
Utbildning förtroendevalda	1 000	0
	<u>51 512</u>	<u>42 695</u>
Revisorer		
Föreningsvald	2 000	0
Övriga förtroendevalda/anställda		
Totalt	<u>53 512</u>	<u>42 695</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Noter		2009-01-01	2008-01-01
		2009-12-31	2008-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 760 114	2 706 054
	Övriga intäkter	15 652	15 213
	Bruttoomsättning	<u>2 775 766</u>	<u>2 721 267</u>
	Hyresförluster	-10	0
		2 775 756	2 721 267
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	53 512	42 695
	Fastighetsskötsel och lokalvård	350 545	420 904
	Reparationer	37 648	51 846
	El, samtl avgifter	0	146 422
	Fasta avgifter, El	100 145	0
	Rörliga avgifter, El	42 839	0
	Uppvärmning	270 376	254 244
	Vatten	170 197	77 069
	Sophämtning	41 395	41 394
	Fastighetsförsäkring	24 596	23 440
	Kabel-TV	60 294	62 120
	Övriga avgifter	0	500
	Förvaltningsarvoden	103 989	118 578
	Övriga driftskostnader	88 529	58 086
		1 344 065	1 297 298
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	<u>285 795</u>	<u>285 795</u>
		285 795	285 795
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 288	3 228
	Ränteintäkter skattekonto	172	0
	Ränteswap intäkter	238 332	0
	Övriga ränteintäkter	862	10 472
		240 654	13 700
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	527 214	953 253
	Erhållna räntebidrag	-84 036	-127 923
	Ränteswap kostnader	535 008	0
	Övriga räntekostnader, Fortumavtalet	40 176	42 535
		1 018 362	867 865

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Noter	2009-12-31	2008-12-31		
Not 6 Byggnader och ombyggnader				
Ingående anskaffningsvärde	114 318 000	114 318 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 318 000	114 318 000		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 143 180	-857 385		
Årets avskrivningar	-285 795	-285 795		
Utgående avskrivningar	-1 428 975	-1 143 180		
Bokfört värde	112 889 025	113 174 820		
Taxeringsvärde				
Byggnader	53 000 000	53 000 000		
Mark	13 800 000	13 800 000		
	<u>66 800 000</u>	<u>66 800 000</u>		
Not 7 Mark och markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärde mark	25 206 000	25 206 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 206 000	25 206 000		
Bokfört värde	25 206 000	25 206 000		
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper				
Ingående anskaffningsvärde	500	500		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500		
Andel i HSB Stockholm	500	500		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	26 214	24 493		
Fel utbetalning, korrigeras år 2010	2 240	0		
	<u>28 454</u>	<u>24 493</u>		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
HSB Stockholm	25 910	0		
TeliaSonera Sverige AB	1 524	0		
Com Hem AB	9 371	16 444		
Trygg-Hansa	8 331	7 934		
Ränteswapar Swedbank	9 093	0		
Räntebidrag Boverket	5 135	7 190		
	<u>59 364</u>	<u>31 568</u>		
Not 11 Kassa och bank				
Handkassa	4 504	5 211		
Penningmarknadskonto i Swedbank	27 047	76 456		
	<u>31 551</u>	<u>81 667</u>		
Not 12 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 054 300	351 000	481 564	280 201
Vinstdisp enl. stämmobeslut		276 000	4 201	-280 201
Årets resultat				367 624
Belopp vid årets slut	117 054 300	627 000	485 765	367 624

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Noter

2009-12-31 2008-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Förfalldatum	Belopp	Nästa års amortering
Spintab	2752569679	3,9800%	2014-01-24	4 625 000	100 000
Swedbank	2755431448	4,1700%	2016-01-21	5 500 000	0
Swedbank	2757210485	4,1850%	2018-01-31	5 500 000	0
Swedbank	2757210543	4,5300%	2010-09-27	2 500 000	0
Swedbank	2757240490	1,1080%	rörligt 3 mån rta	1 500 000	100 000
				19 625 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

19 425 000

Vår amorteringstakt utöver plan (200 tkr 2010 som exempel) beräknas bli ytterligare 200 tkr under det kommande åren om det ekonomiska läget så medger. Under 2009 har amorteringarna varit 600 tkr. Detta i ett läge med låga räntor.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	40 902	99 114
Förutbetalda hyror och avgifter	229 184	231 016
Uppl revisionsarvode	7 300	6 900
Upplupna arvoden förtroendevalda, inkl sociala avgifter	54 802	53 500
JR, juniorstäd	7 388	7 388
Upplupen vattenkostnad	98 057	0
Upplupen fjärrvärmekostnad	31 626	28 315
Upplupen elkostnad	22 290	16 474
Swedbank ränteswapar	77 401	0
Upplupen kostnad årsredovisning	3 000	2 500
	571 950	445 207

Nacka den 18:e mars 2010



Anders Eriksson



Carita Åstrand



Malin Gunnarsson



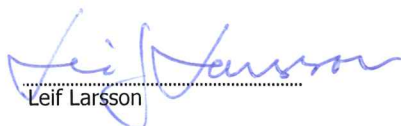
Lillemor Witzell Åström



Ulrike Löhr

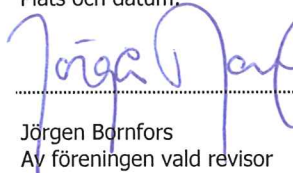


Göran Klaesson



Leif Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning
Plats och datum: 2010-03-30


Jörgen Börnfors
Av föreningen vald revisor

Jörgen Götsch
BoRevision AB

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 2009-01-01 -- 2009-12-31.

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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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 30/3 2010

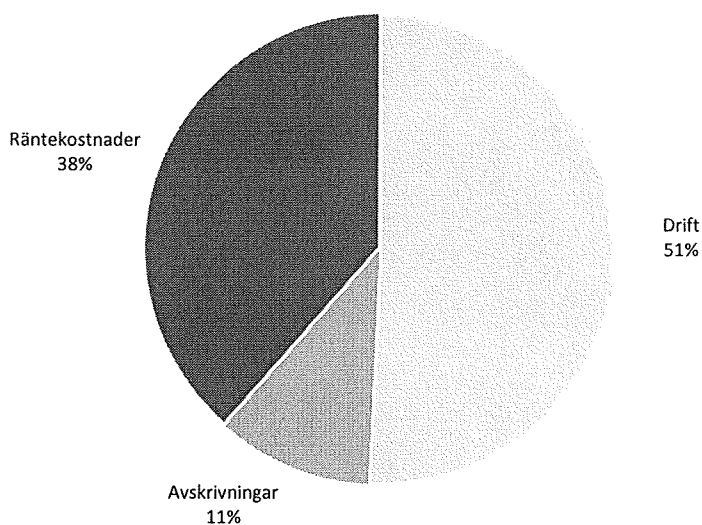

Jörgen Bornfors
Av föreningen vald revisor


Jörgen Götehed

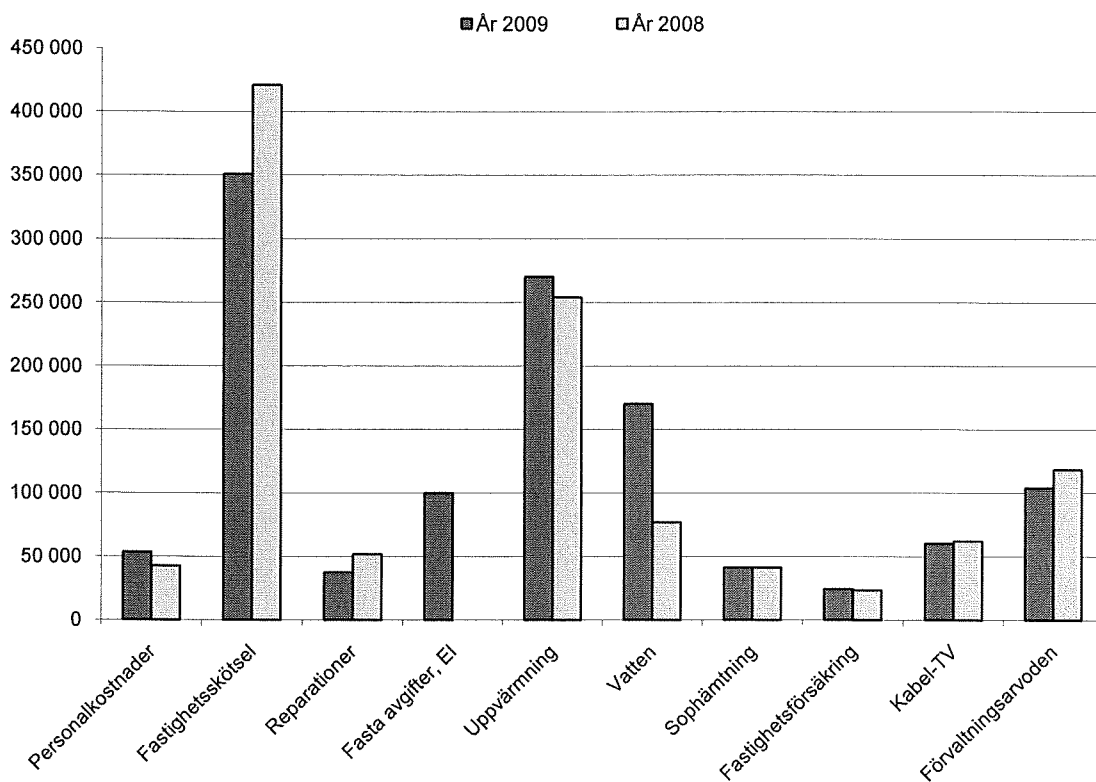
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





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 bevitnad)

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 pantar 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 våra samarbetspartners.

Forum Nacka, Torghuset plan 4
Romansvägen 12, lgt 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