

# Brf Järla Strand



Årsredovisning  
2012





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

2012-01-01 - 2012-12-31 

# ÅRSREDOVISNING

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

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Järila Strand i Nacka får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2012– 31 december 2012.

## 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 Järila sjö, Nacka kommun.

## MEDLEMMAR OCH LÄGENHETER

Den 31 december 2012 hade föreningen 73 medlemmar fördelat på 51 lägenheter. Den totala lägenhetsytan är 4 256 kvm och taxeringsvärdet är MSEK 59,8 varav MSEK 45 avser byggnader och MSEK 14,8 mark.

## ÖVERLÅTELSE

Under året har 1 lägenhet överlåtit.

## STYRELSE

Styrelsen valdes vid 2012 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:	Lotta Zanderholm	(2013)
Sekreterare:	Frida Johansson	(2013)
Ord. ledamöter:	Göran Klaesson	(2013)
	Annette Eriksson	(2013)
	Britt-Mari Mossboda	(2013)
	Ulf Syvertsen	(2014)
Suppleanter:	Anneli Sjöberg	(2013)
	Anders Wireskog	(2013)

Repr HSB Stockholm      Janurban Modigh

## ARVODEN

Enligt föreningsstämmans beslut 7 maj 2012 kommer styrelsen att inom sig fördela styrelsearvodet motsvarande 1 prisbasbelopp 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 2013, eftersom det på föreningsstämman beslutade arvodet avser ersättning för perioden mellan två ordinarie föreningsstämmor, och inte kalenderår.

## SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2012. Styrelsen har under 2012 hållit 7 protokollförda sammanträden.

## FIRMATECKNARE

Förutom av styrelsen i dess helhet har föreningens firma tecknats av två av följande personer, Lotta Zanderholm, Annette Eriksson, Britt-mari Mossboda och Göran Klaesson

## REVISORER

Revisorer valda av föreningen har varit Jörgen Bornfors med Lars Skagerlind som suppleant. Revisionsbyrå utsedd av HSB:s Riksförbund är BoRevision AB.



## VALBEREDNING

Föreningsstämman utsåg följande valberedning: Anders Eriksson och Lars Thernsjö.

## EXTERN REPRESENTATION

Föreningen är representerat 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 parkeringsfrågor och snöröjning, I nätverket tas också upp problem som kan vara gemensamma för de olika föreningarna, det kan t.ex. röra hissar, värme etc. Där redovisas också kontinuerligt eventuella incidenter som inträffat.

Göran Klaesson har varit suppleant i Järla sjö samfällighetsförenings styrelse och ordinarie ledamot i Järla sjö ekonomisk förenings styrelse. Han har också representerat föreningen på HSBs distriktstämma.

## Underhåll

PEAB och HSB Bostad har under året vidtagit åtgärder mot fuktproblemet på Winborgs väg 43. Huruvida åtgärderna fungerat är svårt att fastställa varför en uppföljning av tidigare gjorda fuktmätningar kommer att ske våren 2013. På Winborgs väg 31 har fuktskadorna på grunden på västra sidan åtgärdats och några nya tecken på skador har inte observerats där. Däremot har puts släppt på grunderna på flera av våra hus (liksom på de flesta av husen i området). Vi kommer under 2013 att undersöka vilka åtgärder som måste vidtagas och när det ska ske.

Två städdagar har anordnats under året - en på våren och en på hösten. I samband med städdagarna har föreningen bjudit på korb och förfriskningar.

Under hösten anlätades en trädgårdsmästare för klippning av våra buskar och under våren 2013 kommer han att göra en vår klippning. Fortfarande kommer det dock att krävas arbete av oss boende för skötsel av våra och grönytor (ogräsrensning, vattning och gräsklippning).

En ordentlig cykelinventering utfördes våren 2010 i vårt gemensamma cykelförråd. Därefter har cykelrummet inventerats varje gång vi har haft våra gemensamma städdagar. Alla cyklar som står i cykelförrådet skall vara märkta med föreningens märkband.

## INFORMATION

Information från styrelsen läggs regelbundet ut hemsidan. Dessutom får nästan alla medlemmar information via mail. De som inte har tillgång till Internet får informationen i pappersform.

## ANDRAHANDSUTHYRNING

Lägenhet 45 har varit uthyrd under hela år 2012.

## GÄLLANDE AVTAL (2012-12-31)

### Fastighetsskötsel byggnader, Teknisk förvaltning

Jidek AB

Löptid 2012-01-01 – 2012-12-31

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

### Ekonomisk/administrativ förvaltning

HSB Stockholm

Löptid 2011-01-01 – 2012-12-31

Uppsagt från den 31/12 2012

**Städavtal***JR Städ*

Löptid till 2014-12-31

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 2013-12-31

Avtalets löptid är på 12 mån med uppsägningstid om 9 mån.

*Bredbandsbolaget*

Gruppavtal bredband + IP-telefoni

Löptid till 2013-01-31

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

**Avtal om telefonabonnemang***TeliaSonera*

3 st telefonabonnemang för porttelefonerna.

**Fastighetsförsäkring***Trygg-Hansa*

Löptid till 2013-04-30

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 2012-12-31

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

**MEDLEMSKAP I JÄRLA SJÖ SAMFÄLLIGHETSFÖRENING OCH JÄRLA SJÖ EKONOMISK FÖRENING.**

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

Brf Järla Strand är också medlem i Järla sjö Ekonomisk förening som ansvarar för avtalet med Fortum samt för uthyrning av garageplatser, förråd, båtplatser m.m. Järla sjö ekonomisk förening är också innehavare av bostadsrätten i Brf Fyren där Sjökrogen har sin verksamhet.

**EKONOMI**

Årets intäkter uppgick till MSEK 3,0 och driftskostnaderna till MSEK 1,7. Räntekostnader uppgick till MSEK 0,8. Föreningsstämman 2012 beslutade om avskrivningar på MSEK 0,3 och avsättning till underhållsfond på MSEK 0,2.

## **Behandling av årets resultat**

### **Förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	104 838 kr
Årets resultat	<u>90 030 kr</u>
	194 868 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 38 404 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll	123 657 kr
Balanserat resultat	<u>109 615 kr</u>
	194 868 kr

### **Fastighetslånen**

Vid årets slut uppgick fastighetslånen till sammanlagt MSEK 18,6. Samtliga lån är bundna och löptiderna framgår av not 13 i årsredovisningen. Genomsnittsräntan under året var 4,52 %. Föreningens låneskuld utgör 31,1 % av taxeringsvärdet.

Under året har fastighetslånen amorterats med MSEK 0,2.

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.

### **Budget 2013**

Styrelsens budget för 2012, innebar en höjning av årsavgiften med 6 %, vilket skulle motsvara ökningen av föreningens fjärrvärmekostnader vid ett normalår. Utfallet blev något bättre än budget vilket till största delen kan förklaras med en varm vinter 2011-2012 och lägre elpriser än budgeterat.

Styrelsen har för 2013 budgeterat ett nollresultat efter avskrivningar och avsättning till underhållsfond.

Styrelsen räknar inte med föreningen ska göra några extra amorteringar på sina lån före respektive låns förfallodag.

### **FRAMÅTBlickAR**

Styrelsen kommer även fortsättningsvis att försöka hålla avgifterna till föreningen så låga 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.

Kostnaderna kan hållas nere genom att arbete utförs av föreningens medlemmar. Styrelsen vill därför tacka de medlemmar som bidrar till föreningen bl a genom trädgårdskötsel, snöskottning, tömning av sopkärlen för lampor och lysrör samt insatser under städdagarna.

Styrelsen har inte räknat med någon avgiftshöjning för 2013 men kan inte lova något för 2014 eftersom det finns risk för avsevärda höjningar av flera taxor (fjärrvärme, el, vatten, sophämtning) och avgiften till Järsla sjö ekonomisk förening och Samfälligheten.

Järsla sjö mars 2013  
Styrelsen

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 983 629</b>	<b>2 803 709</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 690 556	-1 930 937
Planerat underhåll		-38 404	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-34 808	-33 200
Avskrivningar	Not 3	<u>-285 795</u>	<u>-285 795</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-2 049 563</u>	<u>-2 249 932</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>934 066</b>	<b>553 777</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 158	1 641
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-846 194</u>	<u>-820 425</u>
Summa finansiella poster		<u>-844 036</u>	<u>-818 784</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>90 030</b>	<b>-265 007</b>
Inkomstskatt (omräkning år 2008/2009/2010)		0	6 635
<b>Årets resultat</b>		<b>90 030</b>	<b>-258 372</b>



**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	112 031 640	112 317 435
Mark och markanläggningar	Not 7	25 206 000	25 206 000
		<u>137 237 640</u>	<u>137 523 435</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>137 238 140</u>	<u>137 523 935</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 336	5 336
Avräkningskonto HSB Stockholm		221 270	366 184
Placeringskonto HSB Stockholm		351 295	0
Övriga fordringar	Not 9	22 242	54 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	67 539	55 611
		<u>667 683</u>	<u>482 051</u>
Kassa och bank	Not 11	4 665	10 864
Summa omsättningstillgångar		<u>672 347</u>	<u>492 915</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>137 910 487</b></u>	<u><b>138 016 850</b></u>

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka****Balansräkning** **2012-12-31**    **2011-12-31****Eget kapital och skulder**

		2012-12-31	2011-12-31
<b>Eget kapital</b>	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		117 054 300	117 054 300
Underhållsfond		1 273 061	1 111 000
		<u>118 327 361</u>	<u>118 165 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		104 838	525 271
Årets resultat		90 030	-258 372
		<u>194 868</u>	<u>266 899</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>118 522 229</u>	<u>118 432 199</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	18 610 352	18 810 352
Leverantörsskulder		245 127	81 395
Skatteskulder		3 469	35 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	529 311	657 029
Summa skulder		<u>19 388 259</u>	<u>19 584 651</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>137 910 487</b></u>	<u><b>138 016 850</b></u>

**Poster inom linjen**

<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		22 470 000	22 470 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		22 470 000	22 470 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i> 

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	90 030	-265 007
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	285 795	285 795
Inkomstskatt	0	6 635
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>375 825</u>	<u>27 423</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 750	-26 330
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 608	172 302
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>400 183</u>	<u>173 396</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000	-189 648
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-200 000</u>	<u>-189 648</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>200 183</b>	<b>-16 252</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>377 048</b>	<b>393 300</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>577 231</b>	<b>377 048</b>

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

**HSB Bostadsrättsförening Järila 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 1-10, 0,5% under åren 11-20 och därefter kommer en årlig avskrivning med 1% att sek. Avskrivningen grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Principen har ändrats och beslut har fattats om ny avskrivningsplan fr o m 2010-01-01.

**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.

**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 % från den 1 januari 2013.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden styrelse	39 000	38 700
Sociala kostnader	11 022	10 435
	<u>50 022</u>	<u>49 135</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	2 000	2 000
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Arvode valberedning, ej uttaget arvode avseende år 2011	0	1 500
Sociala kostnader	0	471
	<u>0</u>	<u>1 971</u>
<b>Totalt</b>	<b>52 022</b>	<b>53 106</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka****2012-01-01**    **2011-01-01**  
**2012-12-31**    **2011-12-31****Noter****Not 1    Nettoomsättning**

	2 954 736	2 787 456
Årsavgifter	28 893	16 253
Övriga intäkter	<u>2 983 629</u>	<u>2 803 709</u>
Bruttoomsättning		

**Not 2    Drift**

	52 022	53 106
Personalkostnader	475 246	380 116
Fastighetsskötsel och lokalvård	68 646	39 018
Reparationer	24 497	6 867
Trädgårdsskötsel	117 600	114 170
El, fasta avgifter	38 417	52 960
El, rörliga avgifter	424 968	354 646
Uppvärmning	0	440 656
*) Avlösning av Birkavtalet	145 777	149 707
Vatten	39 079	36 839
Sophämtning	28 101	27 118
Fastighetsförsäkring	40 032	39 296
Kabel-TV	76 693	77 250
Övriga avgifter	108 544	106 108
Förvaltningsarvoden	50 934	53 080
Övriga driftskostnader	<u>1 690 556</u>	<u>1 930 937</u>

\*) Se verksamhetsberättelsen år 2011 sidan 4.

**Not 3    Avskrivningar**

	285 795	285 795
Byggnader	<u>285 795</u>	<u>285 795</u>

**Not 4    Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	655	731
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 295	0
Ränteintäkter HSB placeringskonto	42	516
Ränteintäkter skattekonto	0	0
Ränteswap intäkter	166	395
Övriga ränteintäkter	<u>2 158</u>	<u>1 641</u>

**Not 5    Räntekostnader och liknande resultatposter**

	628 167	629 851
Räntekostnader långfristiga skulder	0	-31 275
Erhållna räntebidrag	217 774	201 701
Ränteswap kostnader, nettobelopp	253	20 148
Övriga räntekostnader	<u>846 194</u>	<u>820 425</u>

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>			
Ingående anskaffningsvärde	114 318 000	114 318 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 318 000	114 318 000	
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 000 565	-1 714 770	
Årets avskrivningar	-285 795	-285 795	
Utgående avskrivningar	-2 286 360	-2 000 565	
<b>Bokfört värde</b>	<b>112 031 640</b>	<b>112 317 435</b>	
<b>Taxeringsvärde</b>			
Byggnader	45 000 000	45 000 000	
Mark	14 800 000	14 800 000	
	59 800 000	59 800 000	
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>			
Ingående anskaffningsvärde mark	25 206 000	25 206 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 206 000	25 206 000	
<b>Bokfört värde</b>	<b>25 206 000</b>	<b>25 206 000</b>	
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>			
Andel i HSB Stockholm	500	500	
	<b>500</b>	<b>500</b>	
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>			
Skattekonto	22 242	54 920	
	<b>22 242</b>	<b>54 920</b>	
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			
HSB Stockholm	22 089	27 011	
TeliaSonera Sverige AB	990	1 039	
Com Hem AB	10 302	10 008	
B2 Bredband AB	6 376	6 375	
Trygg-Hansa	9 470	9 185	
Riksbyggen, reglerad vattenkostnad	18 312	0	
Räntebidrag Boverket	0	1 993	
	<b>67 539</b>	<b>55 611</b>	
<b>Not 11 Kassa och bank</b>			
Handkassa	38	3 246	
Penningsmarknadskonto i Swedbank	4 627	7 618	
	<b>4 665</b>	<b>10 864</b>	
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>			
	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 054 300	1 111 000	-258 372
Vinstdisp enl. stämmobeslut		162 061	258 372
Årets resultat			90 030
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>117 054 300</b>	<b>1 273 061</b>	<b>104 838</b>
			<b>90 030</b>

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Noter

2012-12-31 2011-12-31

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788563570	3,35%	2013-09-18	3 285 352	100 000
*) Swedbank	2755431448	2,67%	2013-03-19	5 500 000	0
*) Swedbank	2757210485	2,82%	2013-02-28	5 500 000	0
Swedbank hypotek	2752569679	3,98%	2014-01-24	4 325 000	100 000
				<b>18 610 352</b>	<b>200 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

18 410 352

Under år 2012 har amortering gjorts med 200.000:-- kr.

\*) Faktisk räntenivå 4,97 respektive 4,985 %.

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 %.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	56 816	62 085
Förutbetalda hyror och avgifter	217 958	252 031
Uppl revisionsarvode	8 000	7 900
Upplupna arvoden förtroendevalda	41 000	41 700
Upplupna sociala avgifter	11 022	13 100
Söder om Söder Ståd	7 150	7 424
Upplupen vattenkostnad	0	35 083
Upplupen fjärrvärmekostnad	68 420	51 214
Upplupen elkostnad	28 114	22 672
Jidek AB	10 594	0
Swedbank ränteswapar	48 852	29 117
Upplupen kostnad årsredovisning	3 000	3 000
Riksbyggen AB	0	120 844
Nacka Hisservice AB	575	6 015
Hissbesiktningar i Sverige AB	0	4 844
Resave	27 810	0
	<b>529 311</b>	<b>657 029</b>

Nacka den 13 februari 2013

Charlotte Zanderholm

Frida Johansson

Göran Klaesson

Ulf Syvertesen

Annette Eriksson

Britt-Mari Mossböda

Janurban Modigh

Vår revisionsberättelse har 10 - 04 - 2013 lämnats beträffande denna årsredovisning

Jörgen Börnfors  
Av föreningen vald revisor

Elias Nesru  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

#### 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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2012-12-31 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 Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

#### 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 revisionssed 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.

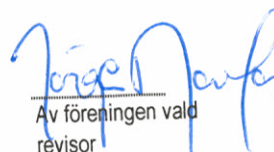
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 10/4-2013

  
Av föreningen vald  
revisor

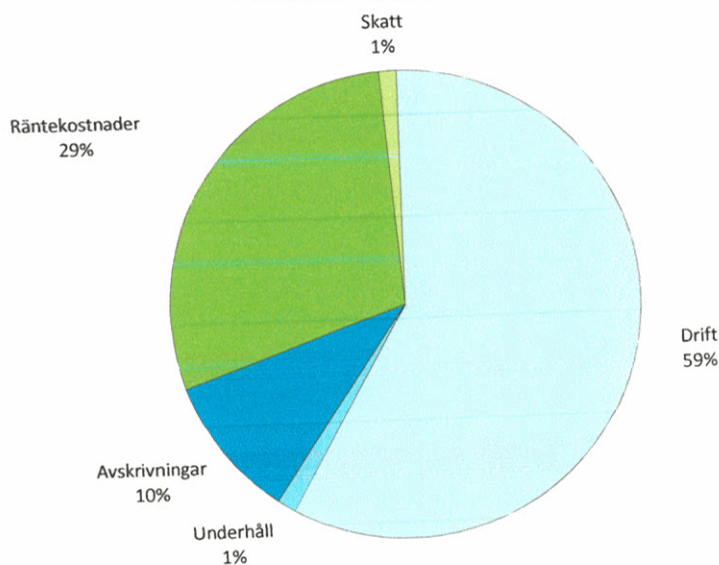
  
Elias Nesru  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



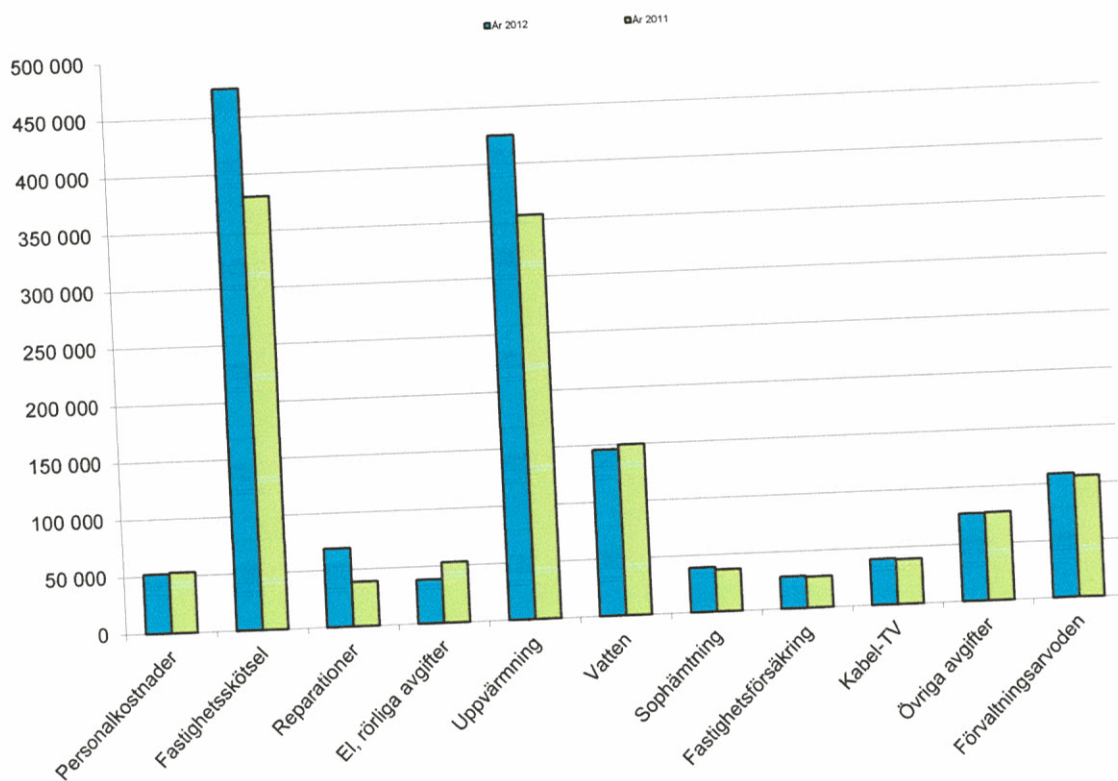


## HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader





# 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 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 pantar** avser i föreningens fall de pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

# *Marknadsledande i Nacka*

## Vi är Nackas mest anlitade mäklarföretag!

Ska du sälja ditt nuvarande boende och i samma veva köpa nytt? Nu kan du släppa ett moment – försäljningen – för att helt kunna koncentrera dig på att hitta ditt nya boende. Läge+ går ut på att vi förbereder din försäljning så väl att du snabbare kan slå till när något nytt dyker upp.

### ***Detta ingår i tjänsten Läge+***

Rådgivning kring finansieringen.

Köprådgivning vid köp av ny bostad.

Tillgång till experter på byggteknik, energi och fukt.

"Mjukstart" av marknadsföring.

### ***Vi förbereder din försäljning***

Vi marknadsför bostaden med märkningen Läge+, vilket innebär att vi samlar namn på alla som är intresserade. Så fort du vill – men först då – ger du oss klartecken till att visa din bostad. Den dagen vet du att det redan finns ett antal seriöst intresserade spekulanter.

## Välkommen att kontakta oss så berättar vi hur vi kan hjälpa just dig!

Nacka Forum, Torghuset plan 4  
Romansvägen 12, lgh 604  
131 53 Nacka  
Telefon 08-716 17 00  
Fax 08-716 92 39  
[www.nacka.svenskfast.se](http://www.nacka.svenskfast.se)

SVENSK  FASTIGHETSFÖRMEDLING

*Från ett läge till ett annat*