

Brf Järila Strand



Årsredovisning 2014



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

2014-01-01 - 2014-12-31

ÅRSREDOVISNING 2014

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 2014– 31 december 2014.

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 2014 hade föreningen 72 medlemmar fördelat på 51 lägenheter. Den totala lägenhetsytan är 4 256 kvm och taxeringsvärdet är MSEK 78,4 varav MSEK 54 avser byggnader och MSEK 24,4 mark.

ÖVERLÅTELSE

Under året har 7 lägenheter överlåtits varav 2 med tillträde under 2015.

STYRELSE

Styrelse t o m stämman 2014 valdes vid 2013 års föreningsstämma. HSB Stockholm har i enlighet med stadgarna utsett sin representant i styrelsen. Styrelsen har konstituerat sig på följande sätt:

Ordförande:	Ulf Syvertsen	(2014)
Sekreterare:	Johan Lindberg	(2015)
Ord. ledamöter:	Göran Klaesson	(2015)
	Annette Eriksson	(2014)
	Malin Kärre	(2015)
	Anneli Sjöberg	(2014)
Suppleanter	Britt-Mari Mossboda	(2014)
	Anders Wireskog	(2014)
Repr HSB Stockholm	Janurban Modigh	

Vid stämman den 12 maj 2014 valdes ny styrelse fram till stämman i maj 2015 enligt följande:

Ordförande	Malin Kärre	(2015)
Sekreterare	Johan Lindberg	(2015)
Ordinarie ledamöter	Göran Klaesson	(2015)
	Margareta (Meta) Eriksson	(2016)
	Mats Hallén	(2016)
	Peter Sundell, avflyttad dec 2014	(2016)
Suppleanter	Jörgen Bornfors	(2015)
	Anders Wireskog	(2016)

ARVODEN

Enligt föreningsstämmans beslut 12 maj 2013 kommer styrelsen att inom sig fördela ett styrelsearvode motsvarande 1 prisbasbelopp 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 2015, då det på föreningsstämman beslutade arvodet avser ersättning för perioden mellan två ordinarie föreningsstämmor, och inte kalenderår.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2014. Styrelsen har under 2014 hållit 6 protokollförda sammanträden.

FIRMATECKNARE

Förutom av styrelsen i dess helhet har föreningens firma tecknats av två av följande personer, Malin Kärre, Göran Klaesson, Meta Eriksson och Johan Lindberg.

REVISORER

Revisorer har varit Lars Skagerlind med Leif Larsson som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

VALBEREDNING

Föreningsstämman utsåg följande valberedning: Lotta Zanderholm 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. En stor fråga under 2014 har varit avflyttningen av Modecenter och de planer som därmed finns för om- och tillbyggnad i syfte att skapa lägenheter i såväl Centrumhuset som Pumpprovningen. Föreningens styrelse har valt att inte ta ställning för föreningens räkning i dessa diskussioner.

Göran Klaesson har varit ordförande i Järla sjö samfällighetsföreningens styrelse och suppleant i Järla sjö ekonomisk förenings styrelse. Margareta Eriksson har representerat föreningen på HSBs distriktstämma.

UNDERHÅLL

Föreningen har under året drabbats av ett större stopp i en hiss på Winborgs väg 39. Stoppet orsakades av ett brunnet kretskort. Reservkretskort fanns inte hos hissleverantören (OTIS) utan måste beställas från Frankrike, vilket försenade reparationen.

Vi har diskuterat med vår leverantör av hisservice att finna andra lösningar för att undvika samma problem i framtiden. Då de föreslagna åtgärderna är dyr har styrelsen beslutat att avvakta tills vidare.

Föreningen har under året drabbats av att regnvatten trängt genom taket i två lägenheter på Winborgs väg 33. En av lägenheterna har även drabbats tidigare. Orsaken verkar vara att vid kraftig sydostlig vind och samtidigt regn så mättas ytterväggen av vatten. Vatten tränger sedan in i isoleringen och rinner vidare ner på undertaket. Lägenheterna har reparerats och ett arbete har inletts för att söka förebygga liknande händelser.

Under året har Järla sjö samfällighet genomfört spolning av huvudavloppsledningen i Winborgs väg i enlighet med vad samfälligheten och föreningens styrelse kommit överens om i syfte att söka undanröja översvämningar av den typ föreningen hade 2013. Styrelsen fortsätter att följa frågan noga.

Planerat underhåll 2015 är stamspolning (genomfört vecka 18), målning av ribbor och överliggare på altaner, samt ovan nämnd åtgärd på Winborgs väg 33.

ÖVRIGT

Föreningen har vidare i samarbete med Nacka kommun satsat på att en mer miljövänlig sophantering. Kärl och särskilda påsar för matavfall har ställts ut i soprummen i Winborgs väg 33 och 43. En tremånaders försöksperiod slog ut mycket väl och inför 2015 räknar föreningen med att kunna minska antalet kärl för vanliga hushållssopor med ett i de båda soprummen och därvid också minska kostnaderna.

Två städdagar har anordnats under året - en på våren och en på hösten. I samband med städdagarna har föreningen bjudit på korv och förfriskningar. Vid städdagen hösten 2014 högtidlighölls också föreningens 10-årsjubileum.

Under 2013 inleddes på försök ett samarbete med AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar för att utföra skötsel på och kring våra rabatter, buskar och träd. Sedan försöket utfallit väl har samarbetet förlängts under 2014.

Vårt cykelförråd har under 2014 inventerats två gånger och de cyklar som inte haft märkning har avlägsnats. Vi fortsätter arbetet med att hålla ordning i förrådet och en inventering sker i samband med varje städdag.

INFORMATION

Information från styrelsen läggs regelbundet ut på hemsidan. Dessutom får nästan alla medlemmar information via mail. De som inte har tillgång till Internet får informationen i pappersform. Information om exempelvis städdagar sätts också upp i portarna.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Vid årsskiftet 2014/2015 är 2 lägenheter uthyrda i andra hand.

GÄLLANDE AVTAL (2013-12-31)

Fastighetsskötsel byggnader, Teknisk förvaltning

RUBIN AB (f d Jidek AB)

Löptid 2014-01 – 2014-12-31.

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

Ekonomisk/administrativ förvaltning

HSB Stockholm

Löptid 2013-01-01 – 2014-12-31.

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

Städavtal

Söder om Söder Städ & Fönsterputs AB (tidigare JR Städ)

Löptid till 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 2016-12-31

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

Bredbandsbolaget

Gruppavtal bredband + IP-telefoni

Löptid till 2015-02-31

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

Avtal om telefonabonnemang*TeliaSonera*

3 st telefonabonnemang för porttelefonerna 2015-09-30

Fastighetsförsäkring*Trygg-Hansa*

Löptid till 2014-04-30

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 2014-12-31

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 samt parkeringsverksamheten i garage och på gatumark..

Brf Järila Strand är också medlem i Järila sjö ekonomisk förening (Jsef). Jsef under 2014 äger bostadsrätten i Brf Fyren där en sjökrog tidigare haft sin verksamhet och har även tidigare ansvarat för uthyrning av förråd och båtplatser (överfört till samfälligheten 1 januari 2014). Vad som ska hända med sjökrogen i framtiden är osäkert men en lösning bör/måste vara på plats under 2015. Verksamheten har under alla år drivits med förlust vilket drabbar områdets bostadsrättsföreningar. Järlas strands andel av förlusten i Järila sjökrog är 5,23 %.

EKONOMI

Årets intäkter uppgick till MSEK 3,0 och driftskostnaderna till MSEK 1,6. Räntekostnader uppgick till MSEK 0,7. Föreningsstämman 2014 beslutade om avskrivningar på MSEK 0,3 och avsättning till underhållsfond på MSEK 0,160.

Under året har Bokföringsnämnden fastställt att det inte längre är tillåtet att göra s k progressiv avskrivning utan avskrivning ska göras linjärt. Styrelsen har därför beslutat att följa HSB:s rekommendation att byggnaderna ska skrivas av linjärt på under nyttjandeperioden, med 0,9 % av anskaffningsvärdet varje år. Den totala livslängden har bedömts till 120 år från färdigställandet. Reglerna gäller f o m 2014 års bokslut. Effekten blir att nyare föreningar, som t ex Järila strand, kommer att redovisa negativt resultat. Då en bostadsrättsförening enligt gällande stadgar inte får redovisa negativt resultat över tid krävs en stadgeändring.

Fastighetslånen

Vid årets slut uppgick fastighetslånen till MSEK 18,125. Löptiderna framgår av not 14 i årsredovisningen. Genomsnittsräntan under året var 4,06 %. Det lån om MSEK 7,0 som förföll i januari 2015 har omsatts och ett nytt 5-årigt lån tagits upp till en ränta på 1,35 %. Föreningens låneskuld utgör 23,15 % av taxeringsvärdet. Under året har lånen amorterats med MSEK 0,175. Styrelsen har fastlagt en lånepolicy som innebär att maximalt 50 % av föreningens lån vara till rörlig ränta, medan resterande lån ska löpa med bunden ränta, för att därigenom begränsa svängningarna i föreningens största utgiftspost.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	185 588 kr
Årets resultat	-456 784 kr
Reservering till fond för yttre underhåll enl underhållsplan/budget	-162 061 kr
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0 kr
Summa till stämmans förfogande	-433 257 kr

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	- 40 000 kr
Balanseras i ny räkning	-473 257 kr

Budget 2015

Budgeten för 2015 innebär en ökning av årsavgiften med 5%. Detta har blivit nödvändigt p g a de nya avskrivningsreglerna samt kommande ökande underhållskostnader. Vi räknar med att kunna göra en extra amortering i januari 2015 i samband med omsättning av lån.

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 Järla sjö samfällighetsförening och Järla 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. Det har dock visat sig svårt att täcka allt arbete på frivillig basis och vi tvingas därför inhandla vissa tjänster externt. Styrelsen hoppas dock på medlemmarnas fortsatta engagemang för de uppgifter som behöver utföras då varje extern insats påverkar våra avgifter och kostnader.

Styrelsen räknar vidare med en 3% ökning av avgiften på årlig basis under de närmaste åren av samma skäl. Vid omsättning av ett av föreningens tre lån har lånekostnaden kunnat sänkas under 2014 och 2015. Vi räknar med att kunna göra motsvarande kostnadsbesparing med de två övriga lånen 2016 och 2018. Trots dessa besparingar har styrelsen i sin långsiktplan räknat med årliga avgiftshöjningar för att på sikt kunna redovisa ett positivt resultat.

Av bifogade 5-årsöversikt framgår att föreningen, trots redovisat underskott p g a ändrade avskrivningsregler, har ett positivt kassaflöde och en långsiktigt stabil ekonomi.

Järla sjö mars 2015.

Styrelsen



**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 977 292	2 965 793
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 577 762	-1 501 935
Övriga externa kostnader	Not 3	-45 955	-45 915
Planerat underhåll		0	-29 125
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-60 987	-56 351
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 015 871	-285 795
Summa rörelsekostnader		<u>-2 700 575</u>	<u>-1 919 121</u>
Rörelseresultat		276 717	1 046 672
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	87 710	142 065
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-821 211	-981 889
Summa finansiella poster		<u>-733 501</u>	<u>-839 824</u>
Årets resultat		-456 784	206 848

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>135 935 974</u>	<u>136 951 845</u>
		135 935 974	136 951 845
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>135 936 474</u>	<u>136 952 345</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 113
Aktuell skattefordran		0	506
Övriga fordringar	Not 9	719 449	603 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>52 969</u>	<u>49 310</u>
		772 419	654 263
Kortfristiga placeringar	Not 11	300 000	0
Kassa och bank	Not 12	12 361	7 244
Summa omsättningstillgångar		<u>1 084 780</u>	<u>661 507</u>
Summa tillgångar		<u>137 021 254</u>	<u>137 613 852</u>

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

117 054 300

117 054 300

Yttre underhållsfond

1 489 189

1 358 314

118 543 489118 412 614*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

185 588

109 615

Årets resultat

-456 784

206 848

-271 196316 463

Summa eget kapital

118 272 293118 729 077**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14

18 125 000

18 300 000

Leverantörsskulder

79 861

70 965

Aktuell skatteskuld

2 753

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

541 347513 810

Summa skulder

18 748 96118 884 775**Summa eget kapital och skulder****137 021 254****137 613 852****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**

Föreningsavgäld

Inga

Inga

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-456 784	206 848
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 015 871	285 795
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>559 087</u>	<u>492 643</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 291	47 348
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>39 186</u>	<u>-220 868</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>601 564</u>	<u>319 123</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-175 000</u>	<u>-310 352</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-175 000</u>	<u>-310 352</u>
Årets kassaflöde	426 564	8 771
Likvida medel vid årets början	586 002	577 230
Likvida medel vid årets slut	1 012 566	586 002

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



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 inte 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 företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa 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 vinstdisposition 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).

**HSB Bostadsrättsförening Järila Strand i Nacka**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 954 736	2 954 736
Övriga intäkter	22 556	11 057
Bruttoomsättning	<u>2 977 292</u>	<u>2 965 793</u>
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	392 862	402 142
Reparationer	193 850	139 606
El	152 270	157 134
Uppvärmning	382 958	400 728
Vatten	184 988	168 082
./ . utdelning tidigare års överfakturering	-69 791	-83 999
Sophämtning	42 927	39 725
Fastighetsförsäkring	32 782	29 332
Kabel-TV och bredband	118 616	114 528
Fastighetsskatt	31 034	30 829
Förvaltningsarvoden	93 724	90 231
Övriga driftskostnader	21 542	13 597
	<u>1 577 762</u>	<u>1 501 935</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	902	1 599
Administrationskostnader	22 778	26 228
Extern revision	8 300	8 488
Konsultkostnader	2 875	2 500
Medlemsavgifter	11 100	7 100
	<u>45 955</u>	<u>45 915</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	44 100	40 000
Revisionsarvode	2 000	2 000
Övriga arvoden	0	1 000
Sociala avgifter	14 887	13 351
	<u>60 987</u>	<u>56 351</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	207	248
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 798	4 594
Ränteintäkter skattekonto	141	128
Ränteswap intäkter	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 153	0
Övriga ränteintäkter	60	92
	<u>6 358</u>	<u>5 063</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	361 581	522 343
Ränteswap kostnader	378 173	322 522
Övriga räntekostnader	105	21
	<u>739 859</u>	<u>844 886</u>

**HSB Bostadsrättsförening Järila Strand i Nacka**

Noter	2014-12-31	2013-12-31		
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		
Ingående avskrivningar	-2 572 155	-2 286 360		
Årets avskrivningar	-1 015 871	-285 795		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 588 026	-2 572 155		
Utgående bokfört värde	135 935 974	136 951 845		
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	19 245	22 990		
Avräkningskonto HSB Stockholm	392 813	224 164		
Placeringskonto HSB Stockholm	307 392	354 594		
Övriga fordringar	0	1 586		
	719 449	603 334		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	52 479	49 310		
Upplupna intäkter	490	0		
	52 969	49 310		
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	0		
	300 000	0		
Not 12 Kassa och bank				
Handkassa	10 250	5 096		
Penningsmarknadskonto i Swedbank	2 111	2 148		
	12 361	7 244		
Not 13 Förändring av eget kapital				
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat
	Insatser	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	117 054 300	1 358 314	109 615	206 848
Resultatdisposition		130 875	75 973	-206 848
Årets resultat				-456 784
Belopp vid årets slut	117 054 300	1 489 189	185 588	-456 784

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
-------	------------	------------

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
*) Nordea Hypotek	39788563570	2,04%	2014-10-14	2 900 000	200 000
*) Nordea Hypotek	39788634869	2,04%	2015-01-26	4 225 000	0
***) Swedbank	2755431448	4,97%	2014-12-19	5 500 000	0
***) Swedbank	2757210485	4,99%	2014-11-28	5 500 000	0
				18 125 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 17 925 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 125 000

Under år 2014 har amortering gjorts med 175.000:-- 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 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntekostnader	39 868	44 796
Förutbetalda hyror och avgifter	226 753	217 514
Övriga upplupna kostnader	274 726	251 500
	541 347	513 810

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

Nacka den 15/4 2015


Malin Kärre


Göran Klaesson



Johan Lindberg


Margareta Eriksson


Mats Hallén

Peter Sundell (avflyttad)

Vår revisionsberättelse har 16/4 2015 lämnats beträffande denna årsredovisning



Lars Skagerlind
Av föreningen vald revisor



Johannes Aasa 24/4 -15
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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. 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 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 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 16/4 2015

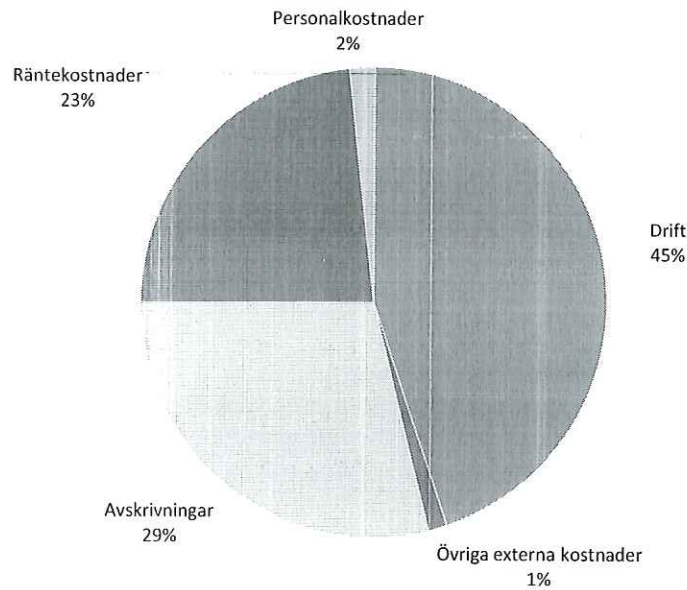
Av föreningen vald
revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

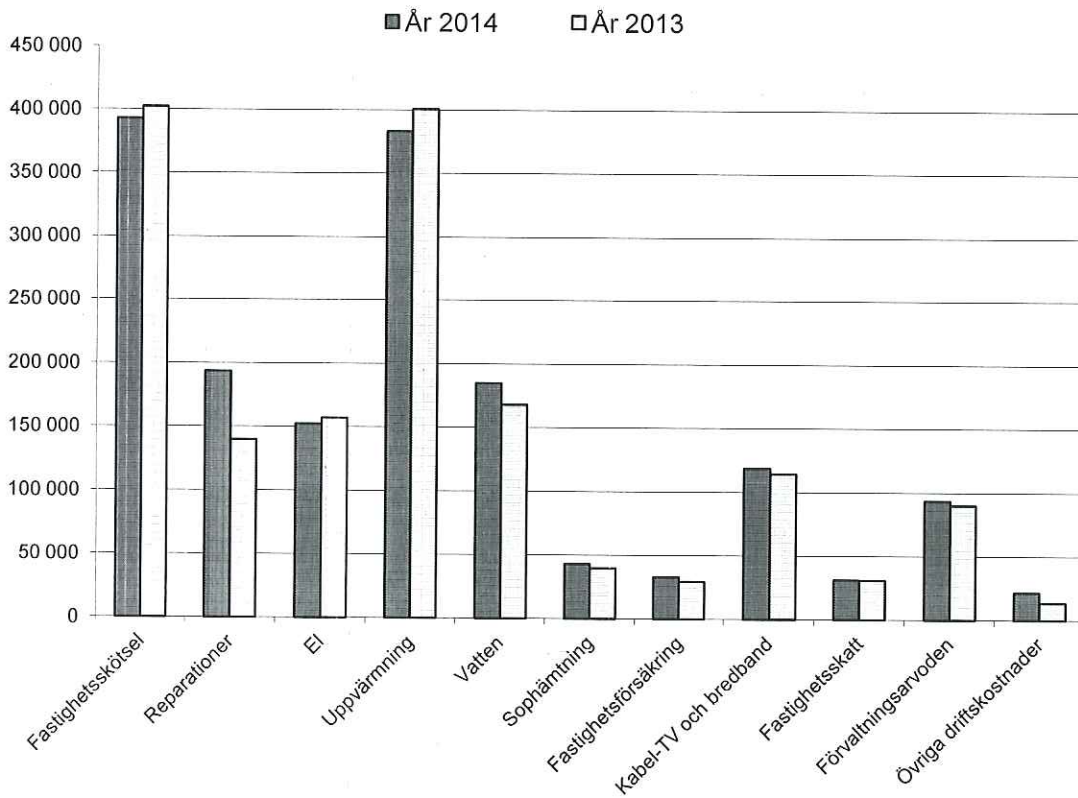
24/4 -15

HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Komplettering till årsredovisning 2014

SAMMANSTÄLLNING AV VISSA NYCKELTAL FÖR PERIODEN 2010-2014

	2014	2013	2012	2011	2010
ÅRSavgift kr/kvm	694	694	694	655	655
NETTOomsättning, tkr	2 977	2 965	2 984	2 804	2 806
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, tkr	-457	207	90	-265	156
AVSKRIVNINGAR, tkr	-1 016	-286	-286	-286	-286
RESULTAT EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR, tkr	559	493	376	21	442
SOLIDITET (eget kapital/summa tillgångar) %	86	86	86	86	86
EGET KAPITAL kr/kvm	27 789	27 896	27 848	27 827	27 888
LÅNEBELOPP VID ÅRETS SLUT, tkr	18 125	18 300	18 610	18 810	19 000
LÅN, kr/kvm	4 259	4 299	4 373	4 420	4 464
BELÅNINGSGRAD, % av bokfört värde	16	16	17	17	17
RÄNTEKOSTNADER NETTO, tkr	736	840	844	819	767
RÄNTEKOSTNADER NETTO, kr/kvm	172	197	198	192	180
UNDERHÅLLSFOND kr/kvm	350	319	299	261	232
AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND, tkr	200	160	124	162	124
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET, tkr	602	319	400	173	408
Några nyckeltal					
Fjärrvärmekostnad, kr/kvm	90	94	100	82	72
Elkostnad, kr/kvm	36	37	37	39	39
Vattenkostnad, kr/kvm. Anm. År 2013 o2014 återbetalning pga tidigare överfakturering	27	20	34	35	33

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.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, 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 brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

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 högst upp
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