

Brf Järila Strand



Årsredovisning
2013



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

2013-01-01 - 2013-12-31

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 2013– 31 december 2013.

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 2013 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 5 lägenheter överlåtits varav 2 med tillträde under 2014.

STYRELSE

Styrelsen valdes vid 2013 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:	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

ARVODEN

Enligt föreningsstämmans beslut 6 maj 2013 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 6 maj 2013. Styrelsen har under 2013 hållit 6 protokollförda sammanträden.

FIRMATECKNARE

Förutom av styrelsen i dess helhet har föreningens firma tecknats av två av följande personer, Ulf Syvertsen, Annette Eriksson, Johan Lindberg och Göran Klaesson.

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: 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

Föreningen har under året drabbats av en översvämning i fastigheterna på Winborgs väg 29 och 31. Översvämningen har utretts bland annat med konsult hjälp men vi har inte kunnat påvisa orsaken till översvämningen. Ett arbete har inletts för att söka förebygga att detta inträffar igen. Föreningen har, förutom att installera backventiler i de berörda lägenheterna, till Samfälligheten framfört vilka åtgärder föreningen anser att Samfälligheten bör vidtaga för att förhindra framtida översvämningar. Samfälligheten är ansvarig för de avloppsrör som är nedgrävda i gatan utanför de fastigheter som har drabbats.

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 året har ett samarbete inletts med AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar för att utföra skötsel på och kring våra rabatter, buskar och träd. Samarbetet är på prov under ett år för utvärdering och arbetet har utförts på ett mycket tillfredsställande sätt.

Vårt cykelförråd har under 2013 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 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 2013/2014 är 1 lägenhet uthyrd i andra hand.

GÄLLANDE AVTAL (2013-12-31)

Fastighetsskötsel byggnader, Teknisk förvaltning

Jidek AB

Löptid 2013-01-01 – 2013-12-31

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

JR Städ

ca

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 36 mån med uppsägningstid om 9 mån.

Bredbandsbolaget

Gruppavtal bredband + IP-telefoni

Löptid till 2014-02-31

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

Avtal om telefonabonnemang

TeliaSonera

3 st telefonabonnemang för porttelefonerna 2014-09-30

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 2013-12-31

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 samt parkeringsverksamheten i garage och på gatumark..

Brf Järla Strand är också medlem i Järla sjö Ekonomisk förening som ansvarar för uthyrning av förråd och båtplatser. Järla sjö ekonomiska förening äger bostadsrätten i Brf Fyren där Sjökrogen har sin verksamhet.

EKONOMI

Årets intäkter uppgick till MSEK 3,0 och driftskostnaderna till MSEK 1,6. Räntekostnader uppgick till MSEK 0,8. Föreningsstämman 2012 beslutade om avskrivningar på MSEK 0,3 och avsättning till underhållsfond på MSEK 0,1.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	109 615 kr
Årets resultat	206 848 kr
	316 463 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 29 125 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll	160 000 kr
Balanserat resultat	<u>185 588 kr</u>
	316 463 kr

Fastighetslånen

Vid årets slut uppgick fastighetslånen till sammanlagt MSEK 18,3. Samtliga lån är bundna och löptiderna framgår av not 13 i årsredovisningen. Genomsnittsräntan under året var 4,58 %. Föreningens låneskuld utgör 23,3 % av taxeringsvärdet.

Under året har fastighetslånen amorterats med MSEK 0,3.

Styrelsen har fastlagt en lånepolicy som innebär att maximalt ¼ av föreningens lån skall ha rörlig ränta medan resterande lån skall löpa med fast ränta, för att därigenom begränsa svängningarna i föreningens största utgiftspost.

Budget 2014

Styrelsens budget för 2014, innebär oförändrad årsavgift. Eventuellt förändrade avskrivningsregler kan dock innebära att budgeten måste omprövas. Vad resultatet av en sådan omprövning skulle bli går inte att säga idag. I budgeten för 2014 ligger en stor kostnadsökning avseende skötseln av föreningens rabatter och grönytor.

Styrelsen räknar inte med föreningen ska göra några extra amorteringar på sina lån under 2014.

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 trädgårdsskötsel, snöskottning, tömning av sopkärl 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 har inte räknat med någon avgiftshöjning för 2014 men, som nämnts ovan, kan nya avskrivningsregler göra att vi måste ompröva detta beslut.

Järsla sjö mars 2014
Styrelsen



**HSB Bostadsrättsförening Järila Strand i Nacka**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 965 793	2 983 629
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 573 372	-1 690 556
Planerat underhåll		-29 125	-38 404
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-30 829	-34 808
Avskrivningar	Not 3	<u>-285 795</u>	<u>-285 795</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-1 919 121</u>	<u>-2 049 563</u>
Rörelseresultat		1 046 672	934 066
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	5 062	2 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-844 886</u>	<u>-846 194</u>
Summa finansiella poster		<u>-839 824</u>	<u>-844 036</u>
Årets resultat		206 848	90 030

69

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 111 745 845 112 031 640

Mark och markanläggningar

Not 7 25 206 000 25 206 000

136 951 845 137 237 640*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

136 952 345 137 238 140**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 113 5 336

Avräkningskonto HSB Stockholm

224 164 221 270

Placeringskonto HSB Stockholm

354 594 351 295

Övriga fordringar

Not 9 25 082 22 242

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 49 310 67 539

654 263 667 683

Kassa och bank

Not 11 7 244 4 665

Summa omsättningstillgångar

661 507 672 347**Summa tillgångar****137 613 852 137 910 487**

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		117 054 300	117 054 300
Underhållsfond		1 358 314	1 273 061
		<u>118 412 614</u>	<u>118 327 361</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		109 615	104 838
Årets resultat		206 848	90 030
		<u>316 463</u>	<u>194 868</u>
Summa eget kapital		<u>118 729 077</u>	<u>118 522 229</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	18 300 000	18 610 352
Leverantörsskulder		70 965	245 127
Skatteskulder		0	3 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	513 810	529 311
Summa skulder		<u>18 884 775</u>	<u>19 388 259</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>137 613 852</u>	<u>137 910 487</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		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	206 848	90 030
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	285 795	285 795
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>492 643</u>	<u>375 825</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 612	20 750
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-193 132</u>	<u>3 607</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	319 123	400 182
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-310 352</u>	<u>-200 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-310 352	-200 000
Årets kassaflöde	8 771	200 182
Likvida medel vid årets början	577 230	377 048
Likvida medel vid årets slut	586 002	577 230

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in 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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

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 ske. Avskrivningen grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

Avskrivningsprincipen kan komma att ändras på grund av krav från myndigheter eller revisorer.

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 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	40 000	39 000
Sociala kostnader	13 037	11 022
	<u>53 037</u>	<u>50 022</u>
Revisorer		
Föreningsvald	2 000	2 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	1 000	0
Sociala kostnader	314	0
	<u>1 314</u>	<u>0</u>
Totalt	<u>56 351</u>	<u>52 022</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Noter		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 954 736	2 954 736
	Övriga intäkter	11 057	28 893
	Bruttoomsättning	<u>2 965 793</u>	<u>2 983 629</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader, arvoden	56 351	52 022
	Fastighetsskötsel och lokalvård	156 662	168 347
	Samfällighetsavgift	245 480	289 805
	Reparationer	139 606	110 237
	El, fasta avgifter	118 775	117 600
	El, rörliga avgifter	38 359	38 417
	Uppvärmning	400 728	424 968
	Vatten	168 082	145 777
	./. utdelning tidigare års överfakturering	-83 999	0
	Sophämtning	39 725	39 079
	Fastighetsförsäkring	29 332	28 101
	Kabel-TV	41 215	40 032
	Övriga avgifter	74 670	76 693
	Förvaltningsarvoden	90 231	108 544
	Övriga driftskostnader	58 155	50 934
		<u>1 573 372</u>	<u>1 690 556</u>
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	285 795	285 795
		<u>285 795</u>	<u>285 795</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	248	655
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 594	1 295
	Ränteintäkter skattekonto	128	42
	Övriga ränteintäkter	92	166
		<u>5 063</u>	<u>2 158</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	522 343	628 167
	Ränteswap kostnader	322 522	217 774
	Övriga räntekostnader	21	253
		<u>844 886</u>	<u>846 194</u>

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Noter		2013-12-31	2012-12-31		
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	-2 286 360	-2 000 565		
	Årets avskrivningar	-285 795	-285 795		
	Utgående avskrivningar	-2 572 155	-2 286 360		
	Bokfört värde	111 745 845	112 031 640		
	Taxeringsvärde				
	Byggnader	54 000 000	45 000 000		
	Mark	24 400 000	14 800 000		
		78 400 000	59 800 000		
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				
	Andel i HSB Stockholm	500	500		
		500	500		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar				
	Skattefordringar	506	0		
	Skattekonto	22 990	22 242		
	HSB Stockholm, faktureras 2014	1 586	0		
		25 082	22 242		
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	HSB Stockholm	22 462	22 089		
	TeliaSonera Sverige AB	0	990		
	Com Hem AB	10 529	10 302		
	B2 Bredband AB	6 376	6 376		
	Trygg-Hansa	9 943	9 470		
	Riksbyggen, reglerad vattenkostnad	0	18 312		
		49 310	67 539		
Not 11	Kassa och bank				
	Handkassa	5 096	38		
	Penningsmarknadskonto i Swedbank	2 148	4 627		
		7 243	4 665		
Not 12	Förändring av eget kapital				
		Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	117 054 300	1 273 061	104 838	90 030
	Resultatdisp enl. stämmobeslut		85 253	4 777	-90 030
	Årets resultat				206 848
	Belopp vid årets slut	117 054 300	1 358 314	109 615	206 848

**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka****Noter****2013-12-31 2012-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788563570	2,67%	2014-01-14	3 075 000	100 000
*) Swedbank	2755431448	2,24%	2013-12-19	5 500 000	0
*) Swedbank	2757210485	2,27%	2013-11-28	5 500 000	0
Swedbank hypotek	2752569679	3,98%	2014-01-14	4 225 000	100 000
				18 300 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

18 100 000

Under år 2013 har amortering gjorts med 310.352:-- kronor, därav utgör 110.352:-- kronor extra amortering.

- *) Underliggande rörliga lån för swaplånen vilka förfaller respektive år 2016 och 2018.
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	44 796	56 816
Förutbetalda hyror och avgifter	217 514	217 958
Uppl revisionsarvode	8 500	8 000
Upplupna arvoden förtroendevalda	42 500	41 000
Upplupna sociala avgifter	13 535	11 022
Söder om Söder Städ	8 938	7 150
Upplupen fjärrvärmekostnad	55 509	68 420
Upplupen elkostnad	22 937	28 114
Jidek AB	7 744	10 594
Upplupen kostnad årsredovisning	3 000	3 000
Nacka Hisservice AB	0	575
Dipart Entreprenad AB	22 200	0
Resave	0	27 810
AB Nacka Rör	10 263	0
HSB Stockholm	2 500	0
Swedbank ränteswapar	53 874	48 852
	513 810	529 311

Nacka 11 / 4 2014


 Ulf Syvertsen


 Johan Lindberg


 Göran Klaesson


 Malin Kärre


 Anneli Sjöberg


 Annette Eriksson

Vår revisionsberättelse har 2014-04-13 lämnats beträffande denna årsredovisning 28/4 2014

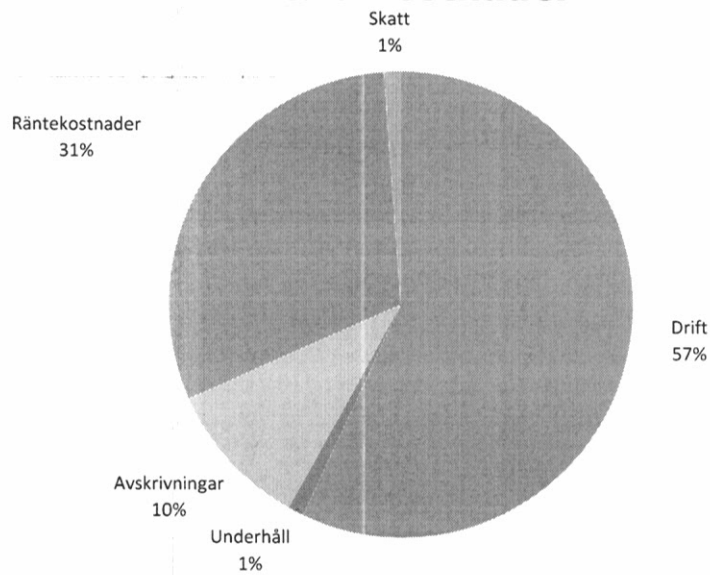

 Jörgen Bornfors
 Av föreningen vald revisor


 Hans Kypengren
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

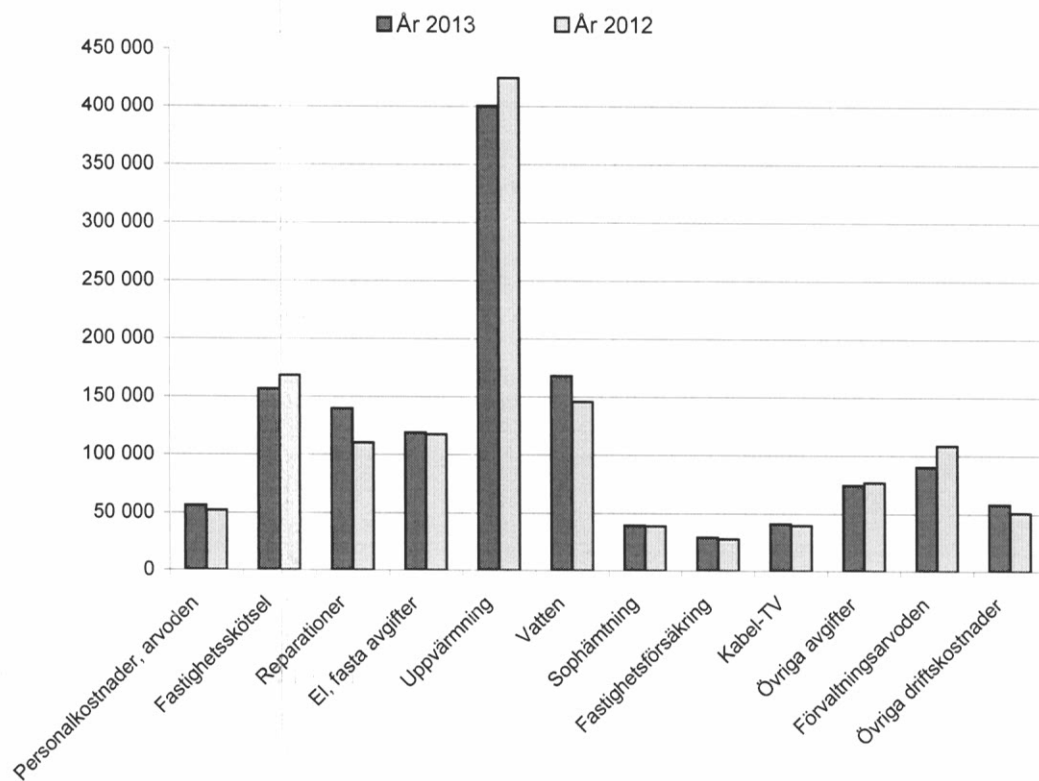


HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Gen



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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 redovisningssed 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 2013-12-31 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 redovisningssed 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 13/4 2014


Av föreningen vald
revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



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 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 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