



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

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 145:9 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	51	4 257

Föreningens fastighet är byggd 2004. Värdeår 2004.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighets/gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i Järla Sjös samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen hanterar frågor av gemensamt intresse för hela Järla sjö, såsom parkering (Gemensamhetsanläggning, GA 56), gator, bryggor, lekpark, grönområden (GA 55) samt återvinningscentral (GA85).

Föreningens andel i respektive GA är 4,75 % för GA 55, 5,82 % för GA 56 och 6,38 % för GA 85.

Skillnaden i andelstal mellan olika GA:n beror på olika beräkningsgrund för dessa.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Med anledning av föreningens goda likviditet beslöt styrelsen att juli 2020 skulle vara en avgiftsfri månad.

Nordealånet förlängdes 2020-01-22 till ny omsättningsdag 2024-01-22 med räntesats 1,05%. Kapitalskuld 5 950 000:-

Under januari omförhandlades räntan på 3-månaderslånet i Swedbank till stibor +0,75% från tidigare 0,80%.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Byte av träribbor på terrass Wv 39 (56.250 kr).

Brandskydd (13.955 kr).

Konsultkostnader för pålningsprojekt (avses genomföras 2021) (158.352 kr).

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Hiss	Hissmodernisering på Winborgs väg 29
2021	Tak	Takmålning på W31-W41
2021	Pålning	Komplettering/utbyte av pålar under W29





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Terrass W39	Utbyte terrassribbor W39
2019	Takfönster	Genomgång/ service med listbyte av 22 st. takfönster
	Rökluckor	Byte av batteribackup
	Frånluftsfläkt	Byte av fläkten i hissmaskinrum Wv 31
	Avlopp	Stampolning i samtliga lägenheter
	Cykelställ	Iordningställt ett cykelställ utanför Wv 43
	Soprum	Målning och uppfräschning av två soprum
	Entrétag	Målning av undersidan på samtliga entrétag
2017-2016	EL	Säkrat ner fastighetens huvudsäkringar samt har bytt ut jordfelsbrytarna
2015	Hiss	Hissbyte på Winborgs väg 39

Övriga väsentliga händelser

Verksamhetsåret har som för hela samhället präglats av pandemin.

Sociala aktiviteter i föreningens regi fick ställas in, stämman fick genomföras under extraordinära omständigheter, flertalet styrelsemöten ägde rum digitalt.

Dock kunde en något anpassad städdag genomföras den 11 oktober 2021.

Det pålningsproblem som upptäcktes 2019, och som avser Järla sjö samfällighet (bryggan) och fyra föreningar (enstaka fastigheter) bl a Järla Strand, har utretts vidare och kommer att åtgärdas 2021.

I oktober 2020 upptäcktes en vattenskada på västra sidan av Winborgs väg 43.

Skadan är såväl yttre som inre. Problemen åtgärdades i början av 2021.

Under hösten installerades dubbelfallås, dvs lås som går igen automatiskt, på dörrarna till soprummen resp till cykelrummet.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Vid stämman deltog 22 medlemmar varav 21 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-01-01--2020-05-27 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Margareta Eriksson	Ledamot
Nils Albiin	Ledamot
Gunnel Andersson	Ledamot
Jörgen Bornfors	Ledamot
Camilla Flodén	Ledamot
Mats Hallén	Ledamot
Kjell Nordahl	Ledamot
Katja Staaf	Suppleant
Annika Blomberg	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2020-05-27--2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Amanda Quig	Ledamot
Annika Blomberg	HSB-ledamot
Camilla Flodén	Ledamot
Gunnel Andersson	Ledamot
Jörgen Bornfors	Ledamot
Kjell Nordahl	Ledamot
Malin Kärre	Ledamot
Mats Hallén	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunnel Andersson, Jörgen Bornfors, Malin Kärre och Kjell Nordahl.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jörgen Bornfors, Camilla Flodén, Mats Hallén och Malin Kärre. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Göran Klaesson	Föreningsvald ordinarie
Laszlo Mocsaary	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen har bestått av Annika Thernsjö och Håkan Jenner.

Ursprungligen ingick även Malin Kärre, som dock avgick 31 mars 2020.

Annika Thernsjö (sammankallande), Nils Albiin och Håkan Jenner utsågs till valberedning vid stämman 2020.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes september 2020.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Styrelsen kontrollerar att leverantörer av varor och tjänster till föreningen följer gällande lagar och regler vad gäller skatter, löner, etc.

Miljö

Gamla tekniska lösningar byts ut allteftersom till mer modern och miljövänlig teknik, exempelvis vad gäller belysning.

Avfallshanteringen har moderniserats i miljövänlig riktning.

Styrelsen påminner återkommande om vikten av korrekt källsortering.

Föreningen värderar leverantörer som tar ett miljövänligt ansvar i sin verksamhet.

I utemiljön prioriteras växtlighet som bidrar till ökad biologisk mångfald.

Social

Föreningen lägger vikt vid olika sociala aktiviteter.

Vissa av dessa har fått nedprioriteras eller har gjorts på alternativa/ mer begränsade sätt under 2020 p g a pandemiläget, men de kommer att återupptas så fort detta är möjligt.

Styrelsen söker ge medlemmarna tydlig, transparent och regelbunden information i syfte att bli en stark gemenskap.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 74 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 3 överlåtelser skett.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	668	729	729	729	729
Totala intäkter kr/kvm*	671	745	732	735	732
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	242	238	288	252	161
Belåning, kr/kvm	3 665	3 712	3 759	3 994	4 135
Räntekänslighet	5%	5%	5%	5%	6%
Totala driftkostnader kr/kvm	393	469	415	455	407
Energikostnader kr/kvm	161	167	165	170	175

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 850	3 168	3 112	3 127	3 115
Resultat efter finansiella poster	-215	-102	209	13	-848
Soliditet	88%	88%	88%	87%	86%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	2 850 150
Rörelsekostnader	- 2 917 622
Finansiella poster	- 147 540
Årets resultat	-215 013
Planerat underhåll	+ 228 557
Avskrivningar	+ 1 016 160
Årets sparande	1 029 704
Årets sparande per kvm total yta	242

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 054 300	2 486 580	-2 452 286	-101 934
Reservering till fond 2020		948 000	-948 000	
Ianspråktagande av fond 2020		-228 557	228 557	
Balanserad i ny räkning			-101 934	101 934
Årets resultat				-215 013
Belopp vid årets slut	117 054 300	3 206 023	-3 273 663	-215 013

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 554 220
Årets resultat	-215 013
Reservering till underhållsfond	-948 000
Ianspråktagande av underhållsfond	228 557
Summa till stämmans förfogande	-3 488 676

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 488 676
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 850 150	3 168 487
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 709 615	-1 935 407
Övriga externa kostnader	Not 3	-80 537	-61 777
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-111 311	-95 563
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 016 160</u>	<u>-1 016 160</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-2 917 622</u>	<u>-3 108 906</u>
Rörelseresultat		-67 472	59 581
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 433	2 833
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-152 973</u>	<u>-164 348</u>
Summa finansiella poster		<u>-147 540</u>	<u>-161 515</u>
Årets resultat		-215 013	-101 934



**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>129 839 881</u>	<u>130 856 041</u>
		129 839 881	130 856 041
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>129 840 381</u>	<u>130 856 541</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		34	33
Övriga fordringar	Not 9	2 127 597	1 483 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>401 678</u>	<u>200 555</u>
		2 529 309	1 684 543
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 12	4 345	2 712
Summa omsättningstillgångar		<u>3 533 654</u>	<u>2 687 254</u>
Summa tillgångar		<u>133 374 035</u>	<u>133 543 795</u>



**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	117 054 300	117 054 300
Yttre underhållsfond	3 206 023	2 486 580
	<u>120 260 323</u>	<u>119 540 880</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 273 663	-2 452 286
Årets resultat	-215 013	-101 934
	<u>-3 488 676</u>	<u>-2 554 220</u>
Summa eget kapital	<u>116 771 647</u>	<u>116 986 660</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 9 900 000	15 600 000
	<u>9 900 000</u>	<u>15 600 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 5 700 000	200 000
Leverantörsskulder	465 152	234 550
Skatteskulder	5 262	2 610
Övriga skulder	Not 15 0	27 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 531 974	492 000
	<u>6 702 388</u>	<u>957 135</u>
Summa skulder	<u>16 602 388</u>	<u>16 557 135</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>133 374 035</u>	<u>133 543 795</u>



**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-215 013	-101 934
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 016 160	1 016 160
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>801 147</u>	<u>914 226</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-157 743	-56 323
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	245 253	50 442
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>888 657</u>	<u>908 345</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
Årets kassaflöde	688 657	708 345
Likvida medel vid årets början	2 419 985	1 711 640
Likvida medel vid årets slut	3 108 642	2 419 985

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade 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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 843 940	3 102 480
Övriga intäkter	6 210	66 007
Bruttoomsättning	<u>2 850 150</u>	<u>3 168 487</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	126 394	145 054
Samfällighetsavgift	156 279	249 957
Reparationer	94 371	303 561
El	116 310	123 742
Uppvärmning	388 318	401 932
Vatten	180 218	184 794
Sophämtning	75 961	55 138
Fastighetsförsäkring	82 487	68 947
Kabel-TV och bredband	102 630	102 622
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	72 879	70 227
Förvaltningsarvoden	78 705	123 671
Övriga driftkostnader	6 506	9 012
Planerat underhåll	228 557	96 750
	<u>1 709 615</u>	<u>1 935 407</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 367	11 666
Administrationskostnader	700	26 852
Extern revision	10 000	9 650
Konsultkostnader	37 860	0
Medlemsavgifter	13 610	13 610
	<u>80 537</u>	<u>61 777</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	92 250	90 750
Revisionsarvode	2 500	2 500
Sociala avgifter	16 561	15 406
Övriga personalkostnader	0	-13 093
	<u>111 311</u>	<u>95 563</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	595	555
Ränteintäkter HSB placeringskonto	310	309
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 491	1 930
Övriga ränteintäkter	37	40
	<u>5 433</u>	<u>2 833</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	152 623	164 348
Övriga räntekostnader	350	0
	<u>152 973</u>	<u>164 348</u>



**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	114 318 000	114 318 000
Ingående anskaffningsvärde mark	25 206 000	25 206 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 524 000	139 524 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 667 959	-7 651 799
Årets avskrivningar	-1 016 160	-1 016 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 684 119	-8 667 959
Utgående redovisat värde	129 839 881	130 856 041
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
Summa taxeringsvärde	99 000 000	99 000 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	23 300	66 681
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 794 933	1 108 220
Placeringskonto HSB Stockholm	309 364	309 054
	2 127 597	1 483 955
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	400 936	199 801
Upplupna intäkter	742	754
	401 678	200 555

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



**HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		1 000 000	1 000 000		
		1 000 000	1 000 000		
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa		4 345	2 712		
		4 345	2 712		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788948561	1,05%	2024-01-22	5 800 000	200 000
Swedbank	2755431448	0,65%	2021-06-19	5 500 000	0
Swedbank	2757210485	1,01%	2022-01-25	4 300 000	0
				15 600 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 900 000
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				22 470 000	22 470 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld		5 700 000	200 000		
		5 700 000	200 000		
Not 15 Övriga skulder					
Källskatt		0	27 975		
		0	27 975		
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		16 683	20 102		
Förutbetalda hyror och avgifter		255 074	235 337		
Övriga upplupna kostnader		260 217	236 561		
		531 974	492 000		

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





HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

.....
Amanda Quig

.....
Annika Blomberg

.....
Camilla Flodén

.....
Gunnel Andersson

.....
Jörgen Bornfors

.....
Kjell Nordahl

.....
Malin Kärre

.....
Mats Hallén

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Järfa Strand i Nacka, org.nr. 769608-7852

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järfa Strand i Nacka för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Järla Strand i Nacka för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2021

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Göran Klaesson
Av föreningen vald revisor