



# HSB BRF ILLERN ÅRSREDOVISNING 2015



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

**Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.**

*På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.*

**Brf Illern**  
Jarlaberg  
Nacka

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Illern kallas till föreningsstämma.

Torsdagen den 21.4 2016 kl. 19.00

Plats. Gårdshuset, gård 15

### Dagordning

1. Öppnande av föreningsstämman
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av ordförandens val av stämmosekreterare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av 2 personer att jämte ordförande justera dagens protokoll
7. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden till styrelse samt andra ekonomiska ersättningar
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisor samt ersättare
16. Val av valberedning
17. Erforderliga val till HSB
18. Behandling av motioner
19. Avslutning

Efter föreningsstämmans formella del svarar styrelsen på allmänna frågor.

Årsredovisningen distribueras separat till alla lägenheter





Org Nr: 716419-6540

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Org.nr: 716419-6540

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB:S BRF ILLERN NR 285

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31

### VERKSAMHETEN

#### *Allmänt om verksamheten*

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

#### *Föreningens fastigheter/medlemmar*

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 369:6 och 369:7 i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns 235 lägenheter varav fyra ägs med bostadsrätt av HSB Stockholm och sex med bostadsrätt av Nacka Kommun.

Lägenhetsytan är 18 397 kvm varav på gård 15: 9 142 kvm och på gård 16: 11 821 kvm.

Lokalarea uppgår till 370 kvm.

Föreningen bildades den 14 februari 1986 och registrerades den 23 juni 1986. Byggåret är 1989.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom HSB Försäkrings AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Under året har 22 lägenhetsöverlåtelser skett. För att bli medlem i Brf Illern krävs medlemskap i HSB Stockholm.

#### *Stämmor*

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-06. Då togs beslut om antagande av 2011 års stadgar för HSB Bostadsrättsföreningar i första läsning. Extrastämma hölls 2015-06-03 då 2011-stadgarna togs i andra läsning. Dessa nya stadgar registrerades hos Bolagsverket under hösten och trädde då i kraft.

#### *Styrelse*

Styrelsen hade fram till årsstämman 2015-05-06 följande sammansättning:

Ulf Roos	Ordförande
Lena Magnusson	Sekreterare, vice ordförande
Stig Biström	Ledamot (ekonomiansvarig)
Rolf Hage	Ledamot (ekonomiansvarig)
Tommy Oderud	Ledamot (fastighetsansvarig/byggnader)
Anders Westberg	Ledamot (ansvarig yttre miljö/gårdar)
Krister Johnsson	Ledamot (ansvarig yttre miljö/gårdar)
Eva Lanebo	Ledamot (ansvarig yttre miljö/gårdar)
Gustav Österberg	Ledamot (information/IT-ansvarig)
Mattias von Malmborg	Ledamot (energiansvarig)
Gunnel Robertsson	HSB-ledamot utsedd av HSB Stockholm

Efter årsstämman fick styrelsen följande sammansättning:

Gunnel Robertsson	Ordförande
Lars Dahlgren	Sekreterare, vice ordförande
Rolf Hage	Ledamot (ekonomiansvarig)
Stig Biström	Ledamot (ekonomiansvarig)
Tommy Oderud	Ledamot (fastighetsansvarig byggnader)
Kjell Blomberg	Ledamot (fastighetsansvarig/byggnader)
Anders Westberg	Ledamot (ansvarig yttre miljö/gårdar)
Krister Johnsson	Ledamot (ansvarig yttre miljö/gårdar)
Mattias von Malmborg	Ledamot (energiansvarig, information/hemsida)
Gustav Österberg	Ledamot (ansvarig information/hemsida)
Veronika Wijkström	Suppleant

#### ***Firmatecknare***

Föreningens firma har, förutom styrelsen i sin helhet, tecknats av Lars Dahlgren, Stig Biström och Tommy Oderud, två i förening.

#### ***Revisorer***

Revisorer har varit Bo Waldelius och Hans Peters (suppleant), valda av föreningen, samt *extern revisor*  
*utvald av HSB Riksförbund.*

#### ***Valberedning***

Valberedningen har bestått av Ulf Roos och Kaddy Dampha.

#### ***Värdinnor***

Värdinnor för gästrumslägenheter och festlokaler har varit Anna Dahlgren (gästrum/festlokal gård 15), Kerstin Stadhammar (gästrum gård 16) och Gunnel Roos (festlokal gård 16).

#### ***Arvoden***

Sex basbelopp, 267 000 kronor, har disponerats av styrelsen för arvodering av ledamöter, föreningsvald revisor, valberedning, värd och värdinnor för gästlägenheter och festlokaler samt till styrelsens konferenser och utbildningar.

#### ***Styrelsemöten***

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen haft en planerings- och strategikonferens under en heldag. Medlemsmöte om föreningens ekonomi genomfördes 2015-11-18.

#### ***Underhållsplan***

Styrelsen arbetar efter en långsiktig underhållsplan, som senast uppdaterades 2014. I det ekonomiska arbetet planeras avsättningar att täcka de kostnader som är knutna till det periodiska underhållet och som finns upptagna i underhållsplanen. Se mer om detta i den ekonomiska delen av årsredovisningen.

#### ***Samfällighet/gemensamhetsanläggning***

Föreningen är liksom övriga Brf i Jarlaberg och egnahemsföreningen medlem i Jarlabergs samfällighetsförening och representeras där av en styrelseledamot och en suppleant.

Under 2015 har Krister Johnsson (ordinarie ledamot) och Stig Biström (suppleant) varit Illerns styrelserepresentanter i samfälligheten.

Samfälligheten ansvarar för, och förvaltar, Jarlabergs tre parkeringshus, gästparkeringsplatser i anslutning till dessa, en parkeringsplats vid Bilia samt en handikapparkering vid Fyrspannsvägens inre vändplan. Utöver detta är samfälligheten ansvarig för skötsel av parkvägar, parkvägsbelysning, planteringar och gräsytor som inte hör till de enskilda föreningarna, sopsugsanläggning, internet/tv-leveransavtal med Comhem, samt anläggningar för vatten och avlopp.

Samfällighetens tekniska, ekonomiska och administrativa förvaltning utförs av Cemi AB.

#### ***Avtal***

Föreningen har tecknade avtal med entreprenörer/leverantörer för att tillgodose föreningens skötsel av fastigheterna.

#### **Avtal med HSB:**

Ekonomisk och administrativ förvaltning.  
Fastighetsskötsel.  
Drift-energi.  
Mark och trädgård.  
Städ.

#### **Övriga avtal:**

Home Solution – enhetsmätning el.  
Baxec säkerhetssystem.  
Fortum.  
Securitas.  
Anticimex.  
Energi-montage AB.  
Söderberg & Partners (försäkringar).  
Nacka Energi.  
Telge Energi.  
Södertörns plåt (snöskottning/taköversyn).

#### ***Övrigt***

Under året har IllernNytt, med information till medlemmarna utkommit med tre nummer.

En grupp bestående av Tommy Oderud, Krister Johnsson och Bengt-Olof Karlsson har funnits till hans för byten av huvudsäkringar i fastigheterna under så kallad jourtid.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### ***Genomfört och planerat underhåll***

Under 2015 var nedanstående hänt på fastighetsfronten:

Byte av hissjour och -service från Kone till Trygga Hiss i Stockholm AB

Ombyggnad och uppgradering av båda bastuavdelningarna i gårdshusen  
Nya elektriska uppvärmningsaggregat med ställbara inställningar i förrummen installerat.  
Båda bastuavdelningarna anlutits till det elektroniska bokningssystemet via webbökning och- eller via bokningstavla i gårdshusen.

Nacka Kommun har byggt om och återställt lokalerna i f.d. förskolan Vesslan  
Fyrspannsvägen 46 & 48 lägenheterna 32, 33, 34, 43 och 45 till bostadslägenheter.  
Ventilationen har ändrats så att "centralventilation" fränkopplats och lägenheterna anslutits till fastighetens befintliga ventilationssystem.



SBA (Systematiskt Brandskydd Arbete) fortsätter enligt planen med uppgradering och kontroll av installationer och brandbekämpningsutrustning.

Festlokalerna i gårdshuset samt även gästlägenheterna har utrustats med brandsläckare och brandfilter. Kontroller och batteriutbyten av trapphusens brandvarnare utförts.

Påbörjat upphandlingen av OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som skall genomföras under verksamhetsåret 2016.

#### FASTIGHETSINSPEKTIONER OCH RONDERINGAR

Två utvändiga fastighetsinspektioner tillsammans med förvaltningen har genomförts.

Illern har genomfört två invändiga inspektioner på vindar i källare och i övriga utrymmen. Avvikelser meddelats och anmälts till förvaltningen.

Några avrinningar från taken som orsakat märken på fasaden och runt fönster har åtgärdats via montering av ny dragnings och nya stuprör. Offerten på fasadvätt på överenskomna ytor ej genomförd 2015. Kommer att genomföras 2016.

Under året och pågående har inkopplats belysning i källare och på vindar till närvarostyrd tändning och släckning via trappautomatik.

Alla 36 extraförråden är uthyrda och kölista föreligger.

#### *Yttre miljö*

En vår- och en höststäddag genomfördes med föreningens medlemmar.

Alla klättrväxter på fasaderna samt alla grenar mot fasaderna nedtogs.

Alla fruktträd beskars.

Vår kontinuerliga förnyingsbeskrning av buskage fortsatte.

Vi tog ned en lönn längsmed Fyrspannsvägen, ett körsbärsträd på baksidan av tvättstugan på gård 16, två aspar och en liten björk mellan Illern och Mården.

Den risiga buskhörnan i södra änden av gård 15 fälldes, stubbar och en del av asfaltsytan schaktades bort. Marken med ny plantering och gräsmatta återställs våren 2016.

#### *Energiarbetet*

Energiarbetet år 2015/2016 har mestadels bestått av injustering av den 2014/15 installerade nya energianläggningen så att optimal drift erhålles.

Nya avtal med el- och värmeleverantörer är genomförda och med detta har vi säkerställt att vi abonnerar på rätt effektavgift.

Filter i ventilationsaggregaten har bytts ut så att samtliga aggregat går på ett energisnålt grundflöde.

OVK med flödesinjustering skall genomföras under 2016.

Arbetet med att modernisera styrsystemet fortgår under 2016.

Långtidsmätning av elserviser pågår för att säkerställa att vi inte abonnerar på för höga säkringar i våra avtal med Nacka Energi.

**Ekonomi**

Föreningens redovisade resultat för 2015 visar ett överskott på 142 104 kr.

I jämförelse med 2014 har resultatet i huvudsak påverkats dels av ökade värmekostnader då Jarlaberg-föreningarnas rabatt avtal med Fortum löpte ut 2014 och dels av sänkta räntekostnader. Vi har även under året erhållit ersättningar från vårt försäkringsbolag som avser kostnader för en lägenhetsbrand 2014. Kostnaderna för branden togs i sin helhet 2014 men delar av ersättningen - drygt en halv miljon kr - kom först i år och påverkade resultatet positivt.

Vi har under 2015 investerat drygt 1,5 miljoner kr i värmeåtervinning (bokslutets not 8). Den kostnaden kommer att skrivas av under investeringens beräknade livslängd och belastar inte 2015 års resultat.

Det skall noteras att avskrivningarna på fastigheten, som ingår med 2 164 782 kr, inte är en verklig kostnad i så motto att pengar betalas ut från föreningen. Resultatet före avskrivningar är ett överskott på 2,3 miljoner kr.

Föreningen är högt belånad och ekonomin är räntekänslig. En enprocentig ökning av den genomsnittliga räntan på vår lånestock innebär en ökning av våra kostnader på 10 procent! För en 75 kvm lägenhet skulle det motsvara en avgiftshöjning på cirka 550 kr per månad.

Under 2016 avser vi att något minska räntekänsligheten genom att binda låneräntor på längre löptider.

Under 2015 har årsavgifterna varit oförändrade men höjdes 2016-01-01 med 3 procent.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

Nyckeltal	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Nettoomsättning</b>	16 384 04	15 796 269	15 367 465	16 680 333	16 242 651
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	821 254	399 023	-1 069 590	-2 431 167	142 104
<b>Årsavgift*, kr/kvm</b>	825	804	784	784	784
<b>Drift**, kr/kvm</b>	402	404	404	431	450
<b>Belåning, kr/kvm</b>	9 746	9 703	9 659	9 604	9 550
<b>Soliditet, %</b>	18,3%	18,7%	18,1%	17,4%	17,6%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

## FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 145 957
Årets resultat	142 104
Reservering till underhållsfond	-1700 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>953 119</u>
Summa till stämmans förfogande	1 541 180

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 541 180
-------------------------	-----------

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



**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	16 242 651	16 680 333
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-9 400 172	-11 254 421
Övriga externa kostnader	Not 3	-190 194	-238 067
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-318 270	-247 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 164 782	-2 164 782
Summa rörelsekostnader		-12 073 418	-13 904 693
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 169 233</b>	<b>2 775 639</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	122 900	220 925
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-4 150 029	-5 427 731
Summa finansiella poster		-4 027 129	-5 206 806
<b>Årets resultat</b>		<b>142 104</b>	<b>-2 431 167</b>

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	199 446 663	201 611 445
Pågående nyanläggningar	Not 8	1 542 700	0
		<u>200 989 363</u>	<u>201 611 445</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>200 989 863</u>	<u>201 611 945</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 357	3 024
Övriga fordringar	Not 10	4 106 373	4 454 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	798 026	742 752
		<u>4 905 756</u>	<u>5 200 677</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	7 500 000	9 186 951
Kassa och bank	Not 13	3 238 305	1 564 053
Summa omsättningstillgångar		<u>15 644 061</u>	<u>15 951 681</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>216 633 924</b></u>	<u><b>217 563 626</b></u>

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 515 014	28 515 014
Yttre underhållsfond		7 248 483	7 965 783
		<u>35 763 497</u>	<u>36 480 797</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 145 957	3 859 824
Årets resultat		142 104	-2 431 167
		<u>2 288 060</u>	<u>1 428 657</u>
Summa eget kapital		<u>38 051 557</u>	<u>37 909 453</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>175 702 385</u>	<u>176 702 385</u>
		175 702 385	176 702 385
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		739 041	869 918
Övriga skulder	Not 16	413 381	451 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>1 727 560</u>	<u>1 630 269</u>
		2 879 982	2 951 787
Summa skulder		<u>178 582 367</u>	<u>179 654 172</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>216 633 924</u></b>	<b><u>217 563 626</u></b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		193 394 000	193 394 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>193 394 000</b>	<b>193 394 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



## HSB Bostadsrättsförening Illern 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 ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- 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 1,06 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 6,7 - 10 %.

#### 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 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).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 125 415 153 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	14 420 736	14 420 663
Årsavgifter el	715 158	640 297
Hyror	148 452	153 343
Övriga intäkter	973 731	1 482 896
Bruttoomsättning	<u>16 258 077</u>	<u>16 697 199</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-15 426	-16 656
Hyresförluster	0	-210
	<b><u>16 242 651</u></b>	<b><u>16 680 333</u></b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	999 060	1 039 227
Reparationer	1 285 731	2 792 464
El	1 575 312	1 327 024
Uppvärmning	1 899 229	1 241 177
Vatten	802 403	711 944
Sophämtning	92 618	277 577
Fastighetsförsäkring	218 121	161 126
Kabel-TV och bredband	286 840	287 656
Fastighetsskatt	508 721	498 395
Förvaltningsarvoden	714 207	545 575
Övriga driftskostnader	64 811	54 957
Planerat underhåll	953 119	2 317 300
	<b><u>9 400 172</u></b>	<b><u>11 254 421</u></b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	6 165
Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 413	36 409
Administrationskostnader	59 581	114 243
Extern revision	18 700	18 000
Konsultkostnader	15 750	0
Medlemsavgifter	64 750	63 250
	<b><u>190 194</u></b>	<b><u>238 067</u></b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	224 235	174 198
Revisionsarvode	13 350	13 320
Övriga arvoden	16 000	16 000
Sociala avgifter	49 562	32 075
Övriga personalkostnader	15 123	11 830
	<b><u>318 270</u></b>	<b><u>247 423</u></b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	783	1 048
Ränteintäkter HSB placeringskonto	7 357	10 530
Ränteintäkter skattekonto	807	92
Ränteintäkter HSB bunden placering	51 167	85 959
Övriga ränteintäkter	62 786	123 296
	<b><u>122 900</u></b>	<b><u>220 925</u></b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 147 160	5 424 143
Övriga räntekostnader	2 869	3 588
	<b><u>4 150 029</u></b>	<b><u>5 427 731</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	200 469 413	200 469 413
Anskaffningsvärde mark	12 803 000	12 803 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>213 272 413</b>	<b>213 272 413</b>
Ingående avskrivningar	-11 660 968	-9 496 186
Årets avskrivningar	-2 164 782	-2 164 782
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 825 750</b>	<b>-11 660 968</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>199 446 663</b>	<b>201 611 445</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	185 868 000	187 162 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 004 000	1 004 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	128 800 000	125 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	193 000	193 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>315 865 000</b>	<b>313 759 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	386 812
Årets investeringar	1 542 700	-386 812
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 542 700</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	16 076	15 662
Skattefordran	10 215	20 541
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 977 819	823 791
Placeringskonto HSB Stockholm	1 102 264	3 594 907
<b></b>	<b>4 106 373</b>	<b>4 454 901</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	610 813	558 831
Upplupna intäkter	187 213	183 921
<b></b>	<b>798 026</b>	<b>742 752</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	7 500 000	4 500 000
Bunden placering	0	3 680 740
Obligationer och värdepapper, Fonder	0	1 006 211
<b></b>	<b>7 500 000</b>	<b>9 186 951</b>
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
SBAB	3 157 710	1 564 051
SEB	80 595	2
<b></b>	<b>3 238 305</b>	<b>1 564 053</b>



## HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Noter 2015-12-31    2014-12-31**Not 14    Förändring av eget kapital**

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	28 515 014	0	7 965 783	3 859 824	-2 431 167
Resultatdisposition			-717 300	-1 713 867	2 431 167
Årets resultat					142 104
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>28 515 014</b>	<b>0</b>	<b>7 248 483</b>	<b>2 145 957</b>	<b>142 104</b>

**Not 15    Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	11518125	3,13%	2017-10-28	4 380 062	0
SE-Banken Bolån	11518133	3,13%	2017-10-28	10 500 000	0
SE-Banken Bolån	20758104	0,65%	2017-12-28	15 647 323	0
SE-Banken Bolån	25048970	1,58%	2019-12-28	18 000 000	0
SE-Banken Bolån	25049047	2,49%	2019-06-28	19 000 000	0
SE-Banken Bolån	25826655	1,79%	2020-12-28	17 715 000	0
SE-Banken Bolån	25827090	1,34%	2018-12-28	17 900 000	0
SE-Banken Bolån	26544424	1,09%	2018-03-28	18 810 000	0
SE-Banken Bolån	26544483	3,83%	2016-09-28	18 270 000	0
SE-Banken Bolån	28931034	2,90%	2016-10-28	17 740 000	0
SE-Banken Bolån	28931069	0,60%	2017-09-28	17 740 000	0
				<b>175 702 385</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 175 702 385Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 175 702 385**Not 16    Övriga skulder**

Inre fond	413 381	451 600
	<b>413 381</b>	<b>451 600</b>

**Not 17    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	69 320	99 492
Förutbetalda hyror och avgifter	1 272 114	1 191 276
Övriga upplupna kostnader	386 126	339 501
	<b>1 727 560</b>	<b>1 630 269</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

**Noter**

**2015-12-31**

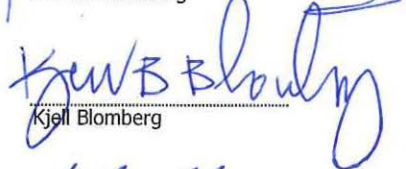
**2014-12-31**

Stockholm, den 31/3 - 2016

  
Anders Westberg

  
Gunnel Robertsson

  
Gustav Österberg

  
Kjell Blomberg

  
Krister Johansson

  
Lars-Gunnar Dahlgren

  
Mattias von Malmberg

  
Rolf Hage

  
Stig Biström

  
Tommy Oderud

Vår revisionsberättelse har 7 - 4 - 2016 lämnats beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor



Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka, org.nr. 716419-6540

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### 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 revision utsedd av HSB Riksförbundet innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed 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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### 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 revisions sed 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 7/4-2016

  
Av föreningen vald  
revisor

  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor  
Marcus Pettersson  
Ankvarterad revisor

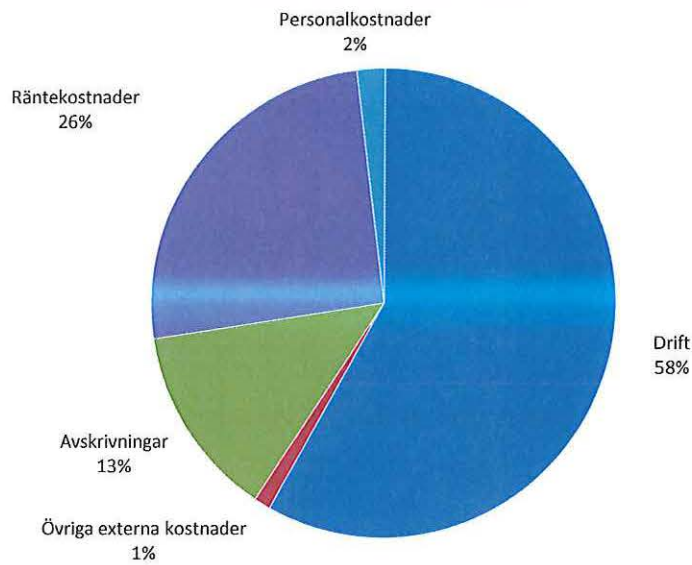
**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	142 104	-2 431 167
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 164 782	2 164 782
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 306 886</u>	<u>-266 385</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 695	-98 803
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-71 805</u>	<u>-25 760</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 191 386</u>	<u>-390 947</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-1 542 700</u>	<u>386 812</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 542 700</u>	<u>386 812</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-1 000 000</u>	<u>-1 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 000 000</u>	<u>-1 000 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-351 314</b>	<b>-1 004 135</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>15 169 702</b>	<b>16 173 837</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 818 388</b>	<b>15 169 702</b>

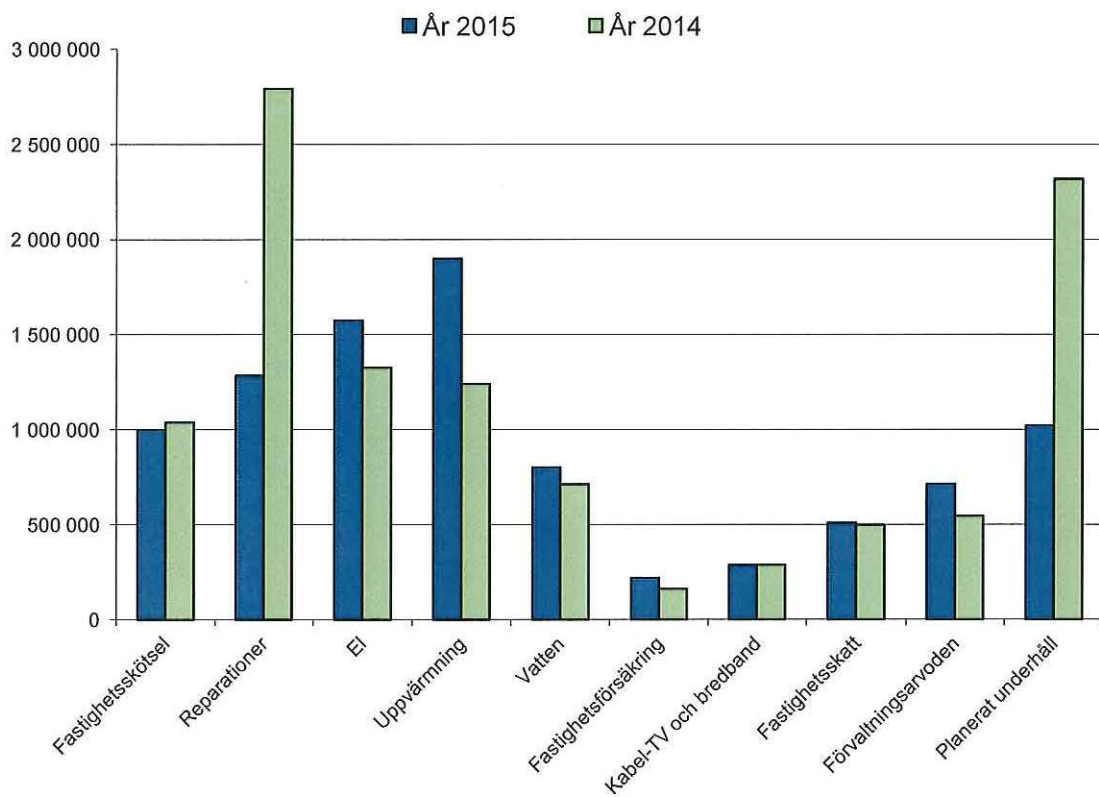
I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



Till  
HSB Brf Illern nr 285  
Årsstämma 2016

Angående; utsiktsplatsen gård 16

(2 bilagor)

Vi har i föreningen en vacker utsiktsplats som frekvent nyttjas av våra föreningsmedlemmar samt andra jarlaberg bor. En del av oss i föreningen bor i lägenheter med sjöutsikt och andra har köpt lägenheter i denna förening till ett högre kvadratpris än övriga jarlaberg just för dess sjö nära läge och de vackra välskötta gårdarna som vi faktiskt har men också måste förvalta och optimera.

Det nya bygget av "Nacka stad" medför en hel del oroligheter kring stora byggnadskomplex som kan skumma utsikten för nackabor runt om i vår stadsdel. Den oron behöver vi dock inte känna för vår gemensamma egendom i föreningen då inga byggnationer ter sig planeras framför utsiktsplatsen.

Jag tycker således att vi bör optimera möjligheterna till sjöutsikt på gård 16.

Jag föreslår att;

Det metallräcke som idag sitter som fallskydd enligt gällande byggregler på båda sidor av utsiktsplatsen enligt bilaga 1. Byts ut till glasräcken av säkerhetsglas för utomhusbruk. Detta är ett förhållandevis underhållsfritt material som idag säljs för rimliga priser i god kvalité.

Detta skulle möjliggöra för oss att få friare sjöutsikt ifrån föreningslokalen, tvättstugan och när vi går förbi utsiktsplatsen utan att behöva gå ända ut i lusthuset.

V.g. Se inspirationsbilder bilaga 2.

Kaddy Dampha

Kaddy Dampha  
LGH 167, Fyrspannsvägen 45  
Stockholm, 2016-02-27

Bilagor:

1. Bild på utsiktsplatsen
2. Inspirationsbilder, glassräcken

## Bilaga 1.



Det markerade metallräcket på bilderna är det jag föreslår byts ut till säkerhetsglas.



Bilaga 2.



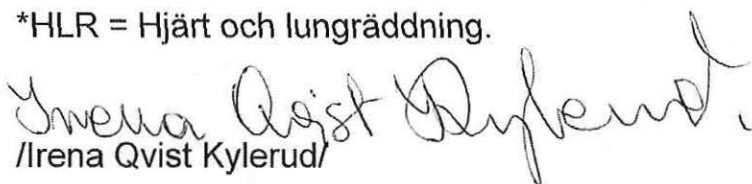
Brf. Illern nr 285  
Jarlaberg  
Nacka

## Hjärtstartare på gård 15 och 16.

Denna motion (förslag) skall ses mot den bakgrunden att vi har en äldre generation av boende i vår förening och som skulle kunna vara till stor nytta i en livshotande krissituation. Mitt råd är att installera hjärtstartare i båda tvättstugorna (gård 15 resp. 16) för att förkorta tiden till att aktivera en *snabb och livräddande insats*. Självklart så skall ett par nyckelpersoner i vår förening få en s.k. HLR\* utbildning i att hantera denna utrustning. Denna livsuppehållande åtgärd skall ses mot den tid det tar att få adekvat vård av utbildad ambulanspersonal vilket kan vara skillnaden på liv och en tråkig utgång. Idag finns det väldigt bra utrustning (hjärtstartare) som har en mycket välutvecklad och pedagogisk funktion som underlättar handhavandet i en akutsituation. Skillnaden mellan vanlig HLR utan stöd av en defibrillator är att överlevnaden ligger endast på en person av tio men med denna hjärtstartare, inkl. HLR så är det ett helt annat resultat, sju av tio klara detta hjärtstopp vilket är en väsentlig skillnad.

Mitt förslag är att Brf. Illern bör överväga att installera dessa defibrillatorer i våra tvättstugor då det skall vara enkelt att få snabb tillgång till denna livsavgörande utrustning.

\*HLR = Hjärt och lungräddning.

  
/Irena Qvist Kylerud/

## Motion

Uppgradering av skallskyddet. Ej nödvändigt att nyckelbrickorna går till portarna på bägge gårdarna. Som det nu är går nyckelbrickorna både dagtid och kvällstid i alla portar.

Föreslår Att: Nyckelbrickor för boende Gård 16 har bara tillgång till uppgångarna Gård 16. Samma förhållande Gård 15.

Men alla boende måste ha tillgång till bägge gårdshusen för att kunna bocka bastu eller tvättstuga.

Efter kl 21,00 skall nyckelbrickan endast gå i den boendes egen uppgång.

Ulf Roos

Ulf Roos F51

## Motion

---

Mitt förslag är att klippa ner körsbärsträdet och äppleträdet med 4-5 m (fyrspannsv.18,20,22,24,26) och lönnträdet på gården 5-6 m mitt emott tvättstugan.

Varför:

- 1.Fåglarna med boet i det stora lönnträdet parkerar på körsbärträdet , skriker och gapar fr.kl.01.00 till 06 .00 på morgonen(svårt att sova)
- 2.Allt är ner bajsat med fågel skit (fönstret, ingång till radhuset, brevlådan, krukor, rodedendron, förrådet.
- 3.Nästan omöjligt att plocka ner körsberg på sommaren (äger ingen stege som är 10 m lång)
- 4.Det är mycket skuggit i köket och sovrummet.

Under 3 årstid har jag pratat med några styrelsemedlemmar om det som stör mig och mina närmaste grannar men det har inte hänt någonting. Hoppas att det händer ngt positiv i år,

Jätte taksam om Ni fixar det

Med vänlig hälsning

Hanna Helgesson

Nacka, 28/2-2016

Brf. Illern nr 285  
Jarlaberg  
Nacka

## Uteplatser gård 16

Med denna motion vill jag belysa att vi saknar iordningställda uteplatser på gård 16 så till vida att de få som existerar inte har ordentliga sol resp. regnskydd. Det finns heller ingen grillplats av godkänd kvalitet inkl. trädgårdsmöbler av varierande disfunktion.

Mitt samlade omdöme är att vår förening bör inför sommarsäsongen 2016 göra en insats i att förbättra vår utemiljö på gård 16 och därigenom skapa något trevligt för oss alla. Tyvärr kan jag bara konstatera att vår granngård (15) har en väsentligt bättre planering i antalet uteplatser med sol och regnskydd.

En förbättring av uteplatserna på gård 16 skulle förslagsvis kunna göras på följande tillvägagångs sätt.

Exempelvis som på gård 15.

1. Två uteplatser utrustas med bänkar och bord, inkl. tak resp. vind/sol skydd.
2. En uteplats med stolar och rundabord (grupp).
3. En grillplats med en förbättrad och moderniserad funktion.
4. Den anlagda muren bör rivas för att skapa större ytor för dessa förslagna förbättringar i utemiljön.

  
/Irena Qvist Kylerud/

# Motion

Till Brf Illern Stämman 2016

Gård 16 saknar Uteplats med tak över, befintlig grillplats är inte direkt inbjudande för att vistas vid. Förslag

Att: Styrelsen arbetar fram förslag till utökad grillplats med plats för 6-8 personer med tak över typ Pergola. Nya utemöbler lämplig grill.

Ulf Roos



Fyrspannsvägen 51 Tel 0765 864284

## **Styrelsens yttranden över inlämnade motioner, årsstämma 2016-04-21**

### ***1 Dempha, ombyggnad utsiktsplats gård 15:***

Styrelsen rekommenderar årsstämman att besluta om att gå vidare med att utreda kostnader och konsekvenser av de föreslagna förändringarna.

### ***2 Kylerud, hjärtstartare:***

Styrelsen rekommenderar årsstämman att återremittera frågan till styrelsen för vidare utredning. Detta för att bland annat ta del av utvärderingar om hjärtstartare av det slag som motionen avser, som nu främst är utplacerade i ”miljöer där många människor samlas”, är lämpade för bostadsfastigheter.

### ***3 Qvist-Kylerud, utemiljön gård 16:***

#### ***4 Roos, utemiljön gård 16:***

Styrelsen har hanterat dessa två motioner (nr 3 och 4) gemensamt eftersom de avser samma del av utemiljön, är så lika till sin karaktär, och i sin förslagsställning. Styrelsen rekommenderar årsstämman att besluta att befintlig grillplats ska förbättras med ny plattsättning och ny grill.

#### ***5 Roos, skalskydd:***

Styrelsen lämnar frågan öppen till årsstämman. Om stämman är av uppfattningen att skalskyddet ska ses över föreslår styrelsen att årsstämman hänskjuter den översynen som ett uppdrag till styrelsen.

#### ***6 Helgesson, trädätgärder:***

Styrelsens markgrupp har sedan motionen skrevs beställt de i motionen föreslagna beskärningsåtgärderna, som en del i det kontinuerliga arbetet med gårdarnas växtlighet. Styrelsen föreslår därför årsstämman att anse motionen besvarad genom att de föreslagna arbetena är under verkställande.







# 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 namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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

