



# HSB BRF ILLERN ÅRSREDOVISNING 2018



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.*

# Kallelse

till föreningsstämma i

Brf Illern onsdag 24 april 2019

**Plats: Gårdshuset gård 15. Tid: kl 19:00**

## Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om icke medlemmars rätt att närvara på stämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor(er) och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Efter föreningsstämmans formella del svarar styrelsen på allmänna frågor.

## Välkomna!



Org Nr: 716419-6540

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Org.nr: 716419-6540

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB:S BRF ILLERN NR 285

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

### 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.

Lokalarea uppgår till 370 kvm.

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

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners/Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Under året har 19 lägenhetsöverlåtelser skett. För att bli medlem i Brf Illern krävs medlemskap i HSB Stockholm. Vid årsskiftet 2018-19 hade föreningen 315 medlemmar, samma antal som vid årsskiftet 2017-18.

#### *Stämman*

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25.

#### *Styrelse*

Styrelsen hade fram till årsstämman 2018-04-25 följande sammansättning:

Ulf Roos	Ordförande
Lars Dahlgren	Sekreterare, vice ordförande
Stig Biström	Ledamot (ekonomigruppen)
Rolf Hage	Ledamot (ekonomigruppen)
Tommy Oderud	Ledamot (fastighetsgruppen)
Kjell Blomberg	Ledamot (fastighetsgruppen)
Krister Johnsson	Ledamot (yttre miljö/gårdar)
Eva Forssell	Ledamot
Peter Wilander	Ledamot information/hemsida
Gunnel Robertsson	HSB-ledamot utsedd av HSB Stockholm
Elin Edlund	Suppleant

Efter årsstämman fick styrelsen följande sammansättning:

Peter Wilander	Ordförande
Lars Dahlgren	Sekreterare, vice ordförande
Stig Biström	Ledamot (ekonomigruppen)
Eva Forssell	Ledamot (ekonomigruppen)
Kjell Blomberg	Ledamot (fastighetsgruppen)
Krister Johnsson	Ledamot (fastighetsgruppen)
Ulf Roos	Ledamot (markgruppen)
Lasse Szücs	Ledamot information/hemsida)
Yvonne Borg	HSB-ledamot utsedd av HSB Stockholm

#### ***Firmatecknare***

Föreningens firma har, förutom styrelsen i sin helhet, tecknats av Peter Wilander, Kjell Blomberg, Stig Biström och Eva Forssell, två i förening.

#### ***Revisorer***

Revisorer har varit Bo Waldelius och Hans Peters (suppleant), valda av föreningen, samt Bo Revision AB.

#### ***Valberedning***

Valberedningen har bestått av Isabelle Dattolo-Forsgren.

#### ***Värdinnor***

Värdinnor för gästrumslägenheter och festlokaler har varit Marie Enkvist (gästrum gård 15 fram till 2018-07-01), Kerstin Stadhammar (gästrum gård 16) och Gun-Britt Roos (festlokal gård 16 och festlokal gård 15 samt gästrum gård 15 från 2018-07-01).

#### ***Arvoden***

Sex grundprisbasbelopp, 273 000 kronor, har disponerats av styrelsen för arvodering av ledamöter, föreningsvald revisor, valberedning, värd och värdinnor för gästlägenheter och festlokaler. Fördelningen har varit fem grundprisbasbelopp till styrelsen, 1/3 grundprisbasbelopp till föreningsvald revisor, 1/3 grundprisbasbelopp till valberedningen och 1/3 grundprisbasbelopp till värdinnor för gästrum och festlokaler.

#### ***Styrelsemöten***

Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen haft en planerings- och strategikonferens under en heldag. Medlemsmöte om föreningens ekonomi genomfördes 2018-11-23.

#### ***Underhållsplan***

Styrelsen arbetar efter en långsiktig underhållsplan. Planen är digitaliserad hos HSB Stockholm. 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 2017 har Krister Johnsson (ordinarie ledamot) och Stig Biström (suppleant) varit Illerns styrelserepresentanter i samfälligheten från till samfällighetens årsstämma, därefter Eva Forssell (ordinarie ledamot) och Stig Biström (suppleant).

Samfälligheten ansvarar och förvaltar Jarlabergs tre parkeringshus/gästparkeringar i anslutning till dessa, samt före detta panncentralen F1, parkeringsplats vid Bilja samt en handikapparkering vid Fyrspannsvägens inre vändplan.

Samfälligheten ansvarar 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..

Samfälligheten ändrade sitt räkenskapsår från kalenderår till brutet räkenskapsår, innebärande att bokslut 2018 gjordes per 2018-06-30 och nästa görs 2019-06-30.

### ***Avtal***

Föreningen har under året haft följande tecknade avtal med entreprenörer/leverantörer:

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

Ekonomisk och administrativ förvaltning  
Fastighetsskötsel (byte till Nacka Drift och skötsel 2019-01-01)  
Drift-energi (byte till Nacka Drift och skötsel 2019-01-01)  
Mark och trädgård

#### **Övriga avtal:**

E-matic – enhetsmätning el (sedan våren 2018, fram till dess Home Solutions)  
Baxec säkerhetssystem  
Fortum  
Securitas  
Anticimex  
Energi-montage AB  
Söderberg & Partners (försäkringar)  
Nacka Energi  
Telge Energi  
Södertörns plåt (snöskottning/taköversyn)  
Global Fastighetsservice (städning av trapphus/gårdshus).  
Trygga Hiss

### ***Information***

Under året har föreningens medlemsblad IllernNytt utkommit med fyra nummer.

Hemsidan brfillern.se har uppdaterats väsentligt och blivit mer informativ och detaljerad. Där kan medlemmarna ta del av praktisk och viktig boendeinformation samt om vad som löpande händer i föreningen.

JA

### **Övrigt**

I samband med årsstämman 2018-04-25 togs HSB:s stadgar 2011 version 5 i andra läsning, innebärande att denna stadgeversion antogs av Brf Illern.

Under hösten gick vår HSB- förvaltare Linn Kvilling vidare till ny anställning. Catharina Fischerström-Vagli är sedan dess förvaltare.

Avtackats för sina insatser för föreningen har avgångna styrelseledamoten Rolf Hage, Tommy Oderud, Gunnel Robertsson och Elin Edlund.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Ordförande har ordet**

Kära medlemmar,

2018 har varit ett händelserikt år med de nyligen införda amorteringskraven där en viss avmattning på bostadsmarknaden inträffade. Detta påverkade nybyggnationen av bostadsrätter i Nacka Kommun som stagnerade, utbudet blev större än efterfrågan. Riksbanken beslutade dessutom under december att höja styrräntan efter många år med en historisk låg räntenivå. Vår förening drabbades liksom som alla andra brf-föreningar i Nacka Kommun av en bromsande prisutveckling per kvadratmeter, men jag är övertygad om att återhämtningen kommer att inträffa inom en snar framtid, speciellt nu när tunnelbaneprojektet börjar ta fart.

Föreningen har generellt en sund och god ekonomi, trots arvet från tiden kring byggnationen av våra fastigheter under den pågående finanskrisen 1989. Vi sätter årligen av medel för att täcka våra underhållskostnader och lite därtill.

Styrelsen för Brf Illern har under 2018 jobbat aktivt med att se över våra befintliga entreprenörsavtal, för att få en till kostnadseffektivisering. Detta arbete kommer att fortsätta även under 2019. Vi är övertygade om att det finns mycket pengar att spara genom att hålla våra avtal regelbundet uppdaterade med föreningens leverantörer inom alla områden.

Vi har också under 2018 valt att öka amorteringstakten på föreningens fastighetslån genom att under december amortera fem miljoner kronor. Senaste tre åren har vi amorterat elva miljoner, detta motsvarar cirka sex procent på våra lån. Med nuvarande lånebild hamnar föreningen på en total skuldsättning klart under 9 000 kr/kvm. Denna utveckling är positiv för vår ekonomi och styrelsens mål att fortsätta amorteringen under kommande år.

Samtidigt börjar fastigheterna att närma sig 30-årsstreck, detta innebär att vi behöver ta ställning till ett antal större underhållskostnader,. Dessa kostnader är budgeterade och finns med i föreningens underhållsplan, planerade underhåll där tillräckliga medel finns avsatta. Det som ligger närmast är hissarna. Under början av 2019 valdes entreprenör för hissmodernisering. En spännande resa där mycket arbete har lagts ner på att hitta rätt leverantör som motsvarar kraven i form av kvalitet/effektivitet och kostnad.

Styrelsen för Brf Illern har som främsta uppgift att förvalta föreningens fastigheter på bästa möjliga sätt. Allt för att vi ska vara en trygg, handlingskraftig och attraktiv förening för medlemmarna och även för potentiella köpare. *nk*



Styrelsen vill passa på att tacka för det förtroende och ansvar som vi får av Er medlemmar för att förvalta föreningen på ett optimalt sätt. Detta sker genom engagerade styrelseledamöter som lägger ned tid och resurser för föreningens bästa.

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

Fastighetsgruppen har ägnat mycket tid under hösten för att förhandla fram ett nytt avtal för fastighetsskötsel. Uppdraget gavs till Nacka Drift & Skötsel AB.

Under våren överlämnades nytt styrsystem för värmepumpar och ventilation, ett internetbaserat system som ger oss övervakning i realtid.

Fastighetsgruppen har med hjälp av en konsult förhandlat fram ett entreprenadavtal för hissmodernisering. Detta arbete påbörjas hösten 2019. Mer information om det ges på årsstämman.

Föreningens renoverings- och förbättringsarbeten under 2018 har huvudsakligen skett på husens utsidor:

#### **Gårdshusen**

På de västra gavlarna byttes en del dålig träpanel före ommålningen. På de östra gavlarna och delar av långsidorna har monterats fasadbelysning.

#### **Radhusen**

Förrådsbyggnaderna har omålades och entréerna har fått undertak.

#### **Flerbostadshusen**

Några källar- och vindsdörrar har fått förstärkt inbrottskydd. Detta kommer succesivt att ske på alla källar- och vindsdörrar.

#### **Gårdsmark**

Utefter gångvägen från gård 15 ner mot skolan har en ny belysningsstolpe monterats.

#### **Yttre miljö**

Under 2018 har markavtalet med HSB förhandlats om med ändrade förutsättningar.

Marksyner har gjorts under vår och höst, Buskar och träd har klipps enligt protokoll från mark syn, även vildvin har klipps bort från fasader.

Två störande träd har fälts, ett på gård 16 vid vändplan mot Nacka Strand ett på gård 15 vid gångbanan ned mot skolan.

Grillen på gård 15 har flyttats närmare pergolan, men den långa torkan under sommaren med förbud att grilla gjorde att den inte gick att utnyttja.

Ny utemöbel har anskaffats till pergolan på gård 16 med sittplats för sex-åtta personer.

Fasadbelysning har monterats på gårdshusen.

På vårens arbetsdag iordningställdes utemöbler, blommor planterades i våra sex stora krukor och utanför entréerna. Den svåra torkan under sommaren gjorde att vattning av krukor och buskar inte räckte till utan några buskar och förmodligen ett träd torkade bort.

På höstens arbetsdag plockades utemöbler in för vinterförvaring, i krukorna planterades vinter-

blommor. Båda arbetsdagarna fanns en container tillgänglig för grovsopor. Vindar och källargångar röjdes från föremål som boende bara ställt ut för att bli av med. Arbetsdagarna avslutades sedan vanligt med grillning av korv och hamburgare samt öl, vatten och kaffe med kaka.

### **Ekonomi**

Föreningens redovisade resultat för 2018 visar ett överskott på 1 208 542 kr.

Efter föreslagna uttag och insättning till yttre underhållsfonden är överskottet 934 692 kr. Styrelsens förslag till årsstämman är att detta läggs till det balanserade resultatet (2 888 213 kr).

Föreningens sparande/kvm uppgår till 243 kr/kvm.

Föreningens årsavgifter uppgår till 807 kr/kvm. Våra avgifter var oförändrade under 2018. Enligt den budget för 2019 som fastställts av styrelsen hålls avgifterna oförändrade även detta år.

De väsentligaste skälen till föreningens goda resultat är en aktiv kostnadsuppföljning och det gynnsamma ränteläget.

I redovisningen av kostnader skiljs löpande och planerat underhåll. Som löpande underhåll redovisas kostnader för reparationer, service, lampbyten och så vidare. Planerat (långsiktigt) underhåll är kostnader för till exempel byte av armaturer, stamspolning, nya tvättmaskiner, nya hissar. Allt utfört underhåll påverkar resultatet det år det utförs.

Föreningen har en rullande 20-årsplan för planerat underhåll. För att utjämna föreningens resultat beroende på sådant underhåll avsätts årligen 1/20 av beräknade framtida kostnader till en fond, den yttre underhållsfonden. Det är planerat underhåll utförs lyfts pengar från fonden. Yttre fonden hade vid 2018 års början tillgångar på 8 069 518 kr. Under 2018 utfördes planerat underhåll för 1 158 151 kr. Som resultatdisposition föreslås ett uttag på detta belopp från yttre fonden samt en insättning för framtida underhåll på 1 432 000 kr.

Föreningens ekonomi för 2019 kommer att påverkas av den förestående moderniseringen av hissarna. Samtliga hissar, totalt 13 stycken, ska moderniseras under 2019 och 2020. Det är ett planerat underhåll och kommer att finansieras med medel reserverade i den yttre underhållsfonden.

Arbetet har fortsatt på den sedan tidigare gällande linjen när det gäller val av lån, löptider och övriga villkor. Vi har sedan många år en mycket god och väl fungerande relation till vår huvudsakliga långgivare SEB och de ger intryck av att uppskatta samarbetet.

Vi har lyckats amortera bort en del tunga delar, ibland ersätta dessa med gynnsammare lån samt som helhet nått en låne/villkorsbild som visar lägre total lånesumma, längre genomsnittlig bindningstid till lägre genomsnittlig ränta.

Föreningens ekonomi är räntekänslig. Räntorna har stor betydelse för vilka avgifter som behöver tas ut. Under året har räntorna legat kvar på låga nivåer och räntekostnaderna därför fortsatt att minska. Vi har kunnat lägga om gamla lån till en längre genomsnittlig bindningstid till en lägre genomsnittlig ränta.

Strategin är att ha lånestocken utlagd med olika långa bindningstider, utspridda så att en del av lånestocken placeras om årligen (fördelningen av lånen finns som not 14 i bokslutet). Denna strategi gör föreningen mindre känslig för snabba förändringar av ränteläget och en eventuell allmän räntehöjning kan pareras. I klartext: Det tar flera år innan ett höjt ränteläge slår igenom

på hela föreningens lånestock. Det innebär att anpassningen av avgiftsnivån då kan göras stegvis över flera år.

Vår långgivare, SEB, har inga krav på att föreningen skall minska låneskulden, men föreningen har under 2018 valt att amortera 5,0 miljoner kronor. Totalt uppgår banklånen nu till cirka 164 miljoner kr. Föreningens skuldsättning uppgår till 8 780 kr/kvm.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	807	807	807	784	784
Totala intäkter kr/kvm	848	858	845	868	892
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	243	249	214	174	110
Belåning, kr/kvm	8 780	9 047	9 282	9 394	9 447
Räntekänslighet	11%	11%	12%	12%	12%
Drift och underhåll kr/kvm	449	439	428	452	478
Energikostnader kr/kvm	172	151	177	190	141

### Förklaring Nyckeltal

#### Årsavgifter

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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande 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.

#### 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.

**Drift och underhåll**

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

**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.

<b>Övriga nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	15 868	16 042	15 802	16 243	16 680
Resultat efter finansiella poster	1 209	1 610	-189	142	-2 431
Soliditet	20%	19%	18%	18%	17%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Rörelseintäkter	15 867 961
Rörelsekostnader	- 12 261 138
Finansiella poster	- 2 398 281

**Årets resultat 1 208 542**

Planerat underhåll	+ 1 158 151
Avskrivningar	+ 2 175 467

**Årets sparande 4 542 160**

**Årets sparande per kvm total yta 243**

*nk*

**FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Belopp vid årets ingång</i>	28 515 014	0	8 069 518	1 278 319	1 609 893
<i>Reservering till fond 2018</i>			1 432 000	-1 432 000	
<i>Ianspråkstagande av fond 2018</i>			-1 158 151	1 158 151	
<i>Balanserad i ny räkning</i>				1 609 893	-1 609 893
<i>Årets resultat</i>					1 208 542
<i>Beloppet vid årets slut</i>	28 515 014	0	8 343 367	2 614 364	1 208 542

**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition:**

Balanserat resultat	2 888 213
Årets resultat	1 208 542
Reservering till underhållsfond	-1 432 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>1 158 151</u>
Balanserat resultat	<b>3 822 905</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>3 822 905</b>
-------------------------	------------------

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

*W*

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	15 867 961	16 042 067
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-9 555 386	-9 075 384
Övriga externa kostnader	Not 3	-205 557	-240 640
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-324 728	-307 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 175 467	-2 175 632
Summa rörelsekostnader		-12 261 138	-11 799 044
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 606 823</b>	<b>4 243 023</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	56 037	82 777
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 454 318	-2 715 907
Summa finansiella poster		-2 398 281	-2 633 130
<b>Årets resultat</b>		<b>1 208 542</b>	<b>1 609 893</b>

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	192 952 482	195 117 099
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>32 550</u>	<u>43 400</u>
		192 985 032	195 160 499
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>192 985 532</u>	<u>195 160 999</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 945	3 399
Övriga fordringar	Not 10	2 447 729	4 265 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>799 771</u>	<u>705 149</u>
		3 253 445	4 974 539
Kortfristiga placeringar	Not 12	8 500 000	8 500 000
Kassa och bank	Not 13	3 279 985	3 268 334
Summa omsättningstillgångar		<u>15 033 429</u>	<u>16 742 873</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>208 018 961</u></b>	<b><u>211 903 872</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	28 515 014	28 515 014
Yttre underhållsfond	8 343 367	8 069 518
	<u>36 858 381</u>	<u>36 584 532</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 614 364	1 278 319
Årets resultat	1 208 542	1 609 893
	<u>3 822 905</u>	<u>2 888 213</u>
Summa eget kapital	<u>40 681 286</u>	<u>39 472 744</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>164 222 323</u>	<u>169 222 323</u>
	164 222 323	169 222 323
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	969 078	821 011
Skatteskulder	42 999	24 977
Övriga skulder	Not 15 403 598	408 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 699 677</u>	<u>1 954 718</u>
	3 115 352	3 208 805
Summa skulder	<u>167 337 675</u>	<u>172 431 128</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>208 018 961</u></b>	<b><u>211 903 872</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 208 542	1 609 893
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 175 467	2 175 632
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 384 009	3 785 525
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-97 168	-90 890
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-93 452	22 315
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 193 388	3 716 951
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-54 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-54 250
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-5 000 000	-4 380 062
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 000 000	-4 380 062
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 806 612</b>	<b>-717 361</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>16 018 149</b>	<b>16 735 510</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 211 537</b>	<b>16 018 149</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Illern 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### 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 ca 1,02% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-14 år. Under året har komponenterna skrivits av med 6,70-10% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### 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/fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 125 415 153 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	14 853 204	14 853 204
Årsavgifter el	693 320	713 980
Hyror	201 809	257 426
Övriga intäkter	135 281	232 799
Bruttoomsättning	<u>15 883 614</u>	<u>16 057 409</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-15 426	-15 216
Hyresförluster	-227	-126
	<b>15 867 961</b>	<b>16 042 067</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 074 367	1 022 469
Reparationer	784 831	1 150 347
El	1 605 907	1 495 429
Uppvärmning	1 414 637	1 276 381
Vatten	893 799	766 934
Sophämtning	369 113	498 114
Fastighetsförsäkring	262 810	240 327
Kabel-TV och bredband	680 466	477 132
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	571 285	543 913
Förvaltningsarvoden	695 699	683 786
Övriga driftkostnader	44 321	53 110
Planerat underhåll	1 158 151	867 442
	<b>9 555 386</b>	<b>9 075 384</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	7 710	7 995
Förbrukningsinventarier och varuinköp	54 931	70 382
Administrationskostnader	73 053	73 888
Extern revision	763	19 275
Medlemsavgifter	69 100	69 100
	<b>205 557</b>	<b>240 640</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	223 995	221 492
Revisionsarvode	13 440	13 290
Övriga arvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	49 549	52 606
Övriga personalkostnader	17 744	0
	<b>324 728</b>	<b>307 388</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 016	1 614
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 104	1 103
Ränteintäkter skattekonto	0	7
Ränteintäkter HSB bunden placering	40 494	48 926
Övriga ränteintäkter	12 423	31 127
	<b>56 037</b>	<b>82 777</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 454 318	2 715 727
Övriga räntekostnader	0	180
	<b>2 454 318</b>	<b>2 715 907</b>

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	200 469 413	200 469 413
Ingående 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	-18 155 314	-15 990 532
Årets avskrivningar	-2 164 617	-2 164 782
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 319 931</b>	<b>-18 155 314</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>192 952 482</b>	<b>195 117 099</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	189 868 000	189 868 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 513 000	2 513 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	123 800 000	123 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	246 000	246 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>316 427 000</b>	<b>316 427 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	153 098	98 848
Årets investeringar	0	54 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>153 098</b>	<b>153 098</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-109 698	-98 848
Årets avskrivningar	-10 850	-10 850
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-120 548</b>	<b>-109 698</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>32 550</b>	<b>43 400</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	16 176	16 176
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 325 976	3 145 343
Placeringskonto HSB Stockholm	1 105 577	1 104 472
	<b>2 447 729</b>	<b>4 265 991</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	793 514	698 198
Upplupna intäkter	6 257	6 951
	<b>799 771</b>	<b>705 149</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	8 500 000	8 500 000
	<b>8 500 000</b>	<b>8 500 000</b>

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka****Noter** **2018-12-31**   **2017-12-31****Not 13    Kassa och bank**

SBAB	3 199 389	3 187 739
SEB	80 595	80 595
	<b>3 279 985</b>	<b>3 268 334</b>

**Not 14    Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	11518133	0,73%	2020-10-28	10 500 000	0
SE-Banken Bolån	20758104-1	0,82%	2019-03-02	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%	2025-12-28	12 900 000	0
SE-Banken Bolån	26544424	1,45%	2023-03-28	18 810 000	0
SE-Banken Bolån	26544483	1,59%	2023-09-28	18 270 000	0
SE-Banken Bolån	28931034	1,45%	2022-10-28	15 640 000	0
SE-Banken Bolån	28931069	1,20%	2021-06-28	17 740 000	0
				<b>164 222 323</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 164 222 323Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 164 222 323**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 193 394 000    193 394 000**Not 15    Övriga skulder**

Inre fond	403 598	408 098
	<b>403 598</b>	<b>408 098</b>

**Not 16    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	41 448	38 285
Förutbetalda hyror och avgifter	1 204 883	1 181 172
Övriga upplupna kostnader	453 346	735 261
	<b>1 699 677</b>	<b>1 954 718</b>

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

**Not 17    Väsentliga händelser efter årets slut**Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut *2018*



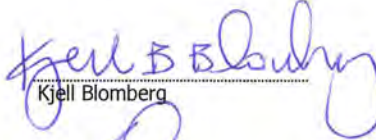
**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

**Noter**

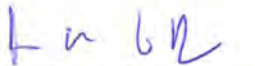
**2018-12-31 2017-12-31**

Stockholm, den 23/3-2019

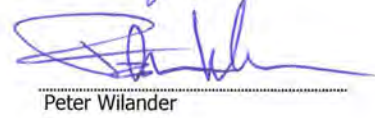
  
Eva Forssell

  
Kjell Blomberg

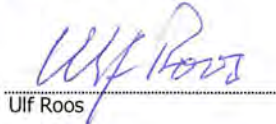
  
Krister Johnsson

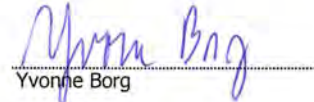
  
Lars-Gunnar Dahlgren

  
Lasse Szücs


  
Peter Wilander

  
Stig Biström

  
Ulf Roos

  
Yvonne Borg

Vår revisionsberättelse har 19-04-05 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Bo Haldelius  
Av föreningen vald revisor

  
Joakim Hall  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Illern för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorens 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 revisionsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 Illem i Nacka för år 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 5/4 -2019



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB



Av föreningen vald revisor





# 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.



**HSB – där möjligheterna bor**