



# ÅRSREDOVISNING 2021

## HSB Brf Illern

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Illern i Jarlaberg kallas till föreningsstämma.

Tid: torsdag den 21 april 2022 kl. 19.00.

Plats: Gårdshuset gård 15

## Dagordning

- 1 Öppnande av föreningsstämman
- 2 Val av stämмоорdförande
- 3 Anmälan av ordförandens val av stämmosekreterare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om icke medlemmars rätt att närvara på stämman
- 6 Fastställande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte stämмоорdförande justera dagens protokoll
- 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 resultat- och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut i fråga 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 revisor(er) och suppleant(er)
- 20 Val av revisor(er) och suppleant(er)
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 Erforderliga val till HSB (distriktsstämmor)
- 24 Behandling av från styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor
  - a) Avslutande av inre fonden
  - b) Val av ledamöter till samfälligheten
  - c) Valberedningens förslag till, och val av, ledamöter till samfälligheten
  - d) Yttrandet från revisor Ingela Andersson avseende särskild granskning
- 25 Behandling av från medlemmar anmälda ärenden (motioner)
  - a) Motion från Ulf Roos om skalskyddet
- 26 Föreningsstämmans avslutande

Efter föreningsstämmans formella del svarar styrelsen på allmänna frågor.





Org Nr: 716419-6540

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Org.nr: 716419-6540

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Org Nr: 716419-6540



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ILLERN NR 285 I NACKA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
2021-01-01 – 2021-12-31

### 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 Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg, styrelseansvarsförsäkring, samt en tilläggsförsäkring (alltrisk) för konstverken på gård 16.

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett. För att bli medlem i Brf Illern krävs medlemskap i HSB Stockholm. Vid årsskiftet 2021-22 hade föreningen 312 medlemmar.

#### **Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

#### **Styrelse**

Styrelsen hade fram till årsstämman 2021-06-08 följande sammansättning:

Peter Wilander	Ordförande
Lars Dahlgren	Sekreterare, vice ordförande
Kaddy Dampha	Ledamot (ekonomi)
Kjell Blomberg	Ledamot (fastigheterna)
Erik Backman	Ledamot (fastigheterna)
Thomas Macklin	Ledamot (mark och trädgård, information)
Ingalill Broms	Ledamot (mark och trädgård, gårdshus, uthyrningslokaler)
Yvonne Borg	HSB-ledamot utsedd av HSB Stockholm

Org Nr: 716419-6540



Kommentar: Stig Biström och Eva Forssell som också valdes att ingå i styrelsen vid årsstämman 2020 lämnade båda styrelsen vid årsskiftet 2020-21 och deltog sålunda inte i styrelsearbetet under verksamhetsåret 2021.

Efter årsstämman 2021-06-08 fick styrelsen följande sammansättning:

Peter Wilander	Ordförande (ekonomi)
Lars Dahlgren	Sekreterare, vice ordförande (ekonomi)
Kaddy Dampha	Ledamot (ekonomi, gemensamhetslokaler)
Erik Backman	Ledamot (fastigheterna)
Kjell Åkerblom	Ledamot (fastigheterna)
Thomas Macklin	Ledamot (mark och trädgård, information)
Bengt Sundqvist	Ledamot (avtal)
Ingalill Broms	Ledamot (mark och trädgård, gemensamhetslokaler)
Yvonne Borg	HSB-ledamot utsedd av HSB Stockholm

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har, förutom styrelsen i sin helhet, från årsskiftet 2020-21 fram till årsstämman 2021-06-08, tecknats av Peter Wilander, Kjell Blomberg och Lars Dahlgren, två i förening, och efter stämman 2021-06-08 av Peter Wilander, Lars Dahlgren, Bengt Sundqvist, och Erik Backman, två i förening.

### **Revisorer**

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

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Ulf Roos (sammanställande). Per Norling och Eva Persson.

### **Värdar/värdinnor**

Gun-Britt Roos och Kerstin Stadhammar har fungerat som värdinnor för gästrummen och festlokalerna.

### **Arvoden**

Årsstämman 2021-06-08 beslutade följande arvodesfördelning:

Styrelsen ska arvodas med sex (6) prisbasbelopp (2021 är ett prisbasbelopp 47 600 kr) med avsikt att ordföranden ska arvodas med 1,5-2 prisbasbelopp och resten fördelas på övriga styrelseledamöter. Utöver detta förslås styrelsen få ytterligare 1,5 prisbasbelopp att disponera enligt följande: 1/3 prisbasbelopp till föreningsvald revisor, 1/3 prisbasbelopp till gårdsvärdinnor och 1/3 prisbasbelopp till valberedningen. Resterande ½ prisbasbelopp kan användas till särskilda insatser i föreningen, eller till styrelseledamöter, revisorer, gårdsvärdinnor och valberedning.

### **Styrelsemöten**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva (11) protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen haft planerings- och strategikonferens under en heldag. Informationsmöte för medlemmarna om ekonomi ägde rum 17 november.



Org Nr: 716419-6540



### **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.

### **Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

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

Under 2021 var Krister Johnson (ordinarie ledamot) och Thomas Macklin (suppleant) Illerns styrelserepresentanter i samfälligheten fram till samfällighetens årsstämma. Därefter har föreningen representerats i samfällighetsstyrelsen av Ingalill Broms (ordinarie ledamot) och Thomas Macklin (suppleant).

Samfälligheten ansvarar och förvaltar Jarlabergs tre parkeringshus och gästparkeringar i anslutning till dem, före detta panncentralen F1:an, en parkeringsplats vid Bilia samt en handikapparkering vid Fyrspannsvägens inre vändplan. Samfälligheten ansvarar vidare för skötsel av parkvägar, parkvägsbelysning, planteringar och gräsytor som inte hör till de enskilda föreningarna, sopsugsanläggning, internet och tv-leveransavtal med ComHem samt för anläggningar för vatten och avlopp.

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

Samfälligheten har brutet räkenskapsår. Nästa bokslut där görs 2022-06-30.

### **Avtal**

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

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

Fastighetsförvaltning, ekonomisk och administrativ förvaltning  
HSB Finansiell förvaltning

#### ***Övriga avtal:***

Nacka Drift och Skötsel  
Nacka Trädgård och Parkservice  
Svefab  
E-matic  
Säkerhetsintegrering AB  
Stockholm Exergi  
Securitas  
Anticimex  
Nacka Energi  
Enkla Elbolaget  
Södertörns plåt  
Svenska Bolån (försäkringar)  
Marktjänst AB (städning)  
Trygga Hiss

**Information**

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

En privat facebook-grupp (Brf ILLERN Jarlaberg) har använts som kanal för kommunikation och information med och mellan medlemmar.

**Övrigt**

Catharina Hillerström-Vagli var föreningens förvaltare till 2021-06-30. Från 2021-09-01 är Madeleine Nyberg föreningens förvaltare.

Avtackats för sina insatser för föreningen har avgångna styrelseledamöterna Stig Biström, Kjell Blomberg och Eva Forssell.

**Hållbarhet****Ekonomi**

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

**Miljö**

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

**Social**

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret*****Ordförande har ordet 2021***

Kära medlemmar

Äntligen har vi lämnat den mörka kalla årstiden och är nu på väg mot ljusare tider, snart börjar växtligheten spira på våra gårdar.

2021 blev ett svårt år på många sätt med fortsatt jobbig pandemisituation som påverkade och försvårade både styrelsearbetet och det löpande underhållsarbetet som Nacka Drift utför åt oss medlemmar.

Samtidigt har vi sett att vår förening är väldigt populär att flytta till. Några av årets överlåtelse har resulterat i rekordpriser för föreningens bostadsrätter. Vi hälsar alla nya medlemmar varmt välkomna och hoppas att ni kommer att trivas!

Under 2021 har en del större projekt slutförts. Ett partiellt stambyte har genomförts i källarutrymmena på gård 16 där alla avloppsrör har bytts ut. Ombyggnationen av Nacka Kommuns lokal på gård 15 med konvertering till sex bostadsrätter är nu klar. Byggprojektet som enligt plan skulle vara färdigställt runt årsskiftet blev dessvärre några veckor försenat på grund av pandemin med sjukfrånvaro hos byggtreprenören. Vi har full förståelse för att denna byggprocess varit påfrestande för boende i aktuella trappuppgångar med stök och oväsen under en längre period. Vi kan i alla fall nu konstatera att projektet

Org Nr: 716419-6540



är slutfört. De nyrenoverade bostadsrätterna kommer att förmedlas via en mäklare och snart kommer nya medlemmar att välkomnas till föreningen.

Under 2021 utfördes en statusbesiktning på samtliga takfönster. Besiktningssrapporten påvisar att ett byte av dessa fönster är aktuellt. Därför har styrelsen beslutat att påbörja bytet redan under 2022. Att hålla våra tak och fönster täta för vatteninträngning är extremt viktigt, därför kommer detta projekt att vara prioriterat. Även tvättstugorna får en ansiktslyftning. I skrivande stund uppgraderas våra tvättstugor med ny torkutrustning. Även tvättmaskinerna kommer på sikt att bytas ut mot nya energisnåla maskiner.

Föreningen fick i slutet av 2021 besked från Bolagsverket att en begäran om särskild granskning har lämnats in och beviljats, detta genom ett ombud för 25 av föreningens medlemmar. Anledningen enligt denna begäran är att kostnader för konstincidenten 2020 inte varit tillräckligt redovisade. Styrelsen tycker att detta är beklagligt då vi har försökt att vara så transparenta som möjligt. Redovisning av direkta kostnader gällande återmonteringen av konsten i våra trapphus har offentliggjorts till medlemmarna under dialogmötet i juni 2020, stämma i december 2020 samt ordinarie stämma 2021.

En särskild granskning är dessutom extremt kostsam där föreningen direkt får betala kostnaden som kommer att uppstå och påverkar rörelseresultatet för 2022. Den av Bolagsverket utsedda revisorn, som utfört uppdraget på löpande räkning, kostar 2 400 kronor i timmen, plus moms. Styrelsen för Brf Illern har både före och under granskningen poängterat att det inte finns några dolda kostnader som inte redan är redovisade, och givetvis ställt alla begärda handlingar till granskarens förfogande, samt besvarat de frågor som ställts.

Brf Illern är en attraktiv och ekonomiskt välmående förening. Styrelsen jobbar aktivt med att bibehålla kostnadseffektiva leverantörsavtal, vi omförhandlar regelbundet räntevillkoren på våra fastighetslån samt ser till att sätta av tillräckliga medel till föreningens underhållsfond. Vi jobbar aktivt med underhållsplanen där vi försöker förutse framtida underhållsbehov.

Vi ser fram emot kommande årsstämma i positivitetens tecken, väl mött den 21/4 kl:19:00 i föreningslokalen gård 15. Vi hoppas också att saker och ting gällande aktiviteter i föreningen, i form av möten och trädgårdsdagar, kan återgå till det normala nu när pandemin klingat av!

**/Peter Wilander, (2021-02-28)**

Ordförande

## ***Genomfört underhåll fastigheterna 2021 och planerat underhåll 2022***

### **Nacka kommuns lägenheter F46/F48**

Ombyggnad av det tidigare daghemmet, som har funnits på bottenplanet F46/F48, till sex bostäder, har genomförts under hösten/vintern av Nacka Kommun. Dessa är redo att säljas som bostadsrätter av Nacka kommun under våren 2022. En konsekvens av ombyggnaden till bostäder var även en omlokalisering av cykelförrådet vid F44/46. I samband med ombyggnaden har bland annat borttagande av ventilationskanaler från daghemmet gjorts i trapphuset F46. Brf Illern har bevakat genomförandet av, och säkerställt dokumentation om, detta stora renoveringsarbete genom ett avtal med Nacka Kommun.

Org Nr: 716419-6540



### **Tvättstugorna**

I december beställdes byte av torkskåp och torktumlare som en del av planerat underhåll. Utrustningen har monterats och tagits i drift under första kvartalet 2022.

### **Byte av vissa avloppsrör**

Som en del i underhållsarbetet har vissa frätta avloppsrör bytts i fastigheterna (källarna) på gård 16. Motsvarande behov av rörbyte fanns inte på gård 15.

### **Renovering/byte takfönster**

Byte av bostädernas takfönster kommer att ske under 2022. Detta görs för att undvika framtida vattenskador. Vissa av takfönstren har börjat få fuktskador. Planeringen av fönsterbytet inleddes 2022. I skrivande stund pågår förfarandet med att ta in anbud på entreprenaden. Samtidigt ses balkongdörrar och anslutande fönster till takfönstren över, för åtgärd om så behövs.

### **Gårdshusen**

Under 2021 genomfördes tvätt av gårdshustaken. Planering pågår för att renovera entréer och toaletter till gårdshusen/tvättstugorna under 2022.

### **Handikappanpassad gästlägenhet**

Planering pågår för att bygga om lokalen bakom F42, mot skolan, till handikappanpassad gästlägenhet.

### **Fasadrengörning**

Under 2022 genomförs en provtvättning av några delar av fasaden på våra byggnader. Detta för att se hur det kan fungera och vilket resultat som kan uppnås vid en fullskalig rengöring som behöver planeras in årstidsmässigt.

### **/Kjell Blomberg och Erik Backman**

Fastighetsansvariga

### ***Mark och trädgård***

Föreningen hade en ny markentreprenör under året. De flesta kan nog hålla med om att våra gårdar fick en ordentlig uppfräschning. Tyvärr kunde sedan inte entreprenörens krav på betalningsvillkor matchas utifrån föreningens avtal med HSB om ekonomiadministrationen. Vi har därför varit tvungna att avsluta detta samarbete. Styrelsens förhoppning är naturligtvis att vi ska få till en bra lösning med en ny entreprenör.

Utöver de normala avtalsbundna skötselaktiviteterna såsom tömning av papperskorgar, gräs- och häckklippning med mera är det några saker som är värda att nämna.

Gräsmattan på gård 15 vid elefanterna fick en ordentlig boost med ett antal ton jord och kompletteringssådd. Där planterades även två vårkörsbärsträd, sådana som finns i Kungsträdgården.

Lekplatsen på gård 15 har fått extra belysning som gör att våra barn inte försvinner (lika lätt) i mörkret den mörka perioden av året.

Trädgårdsdagarna vår och höst ställdes in på grund av pandemin. En bemannad sopbil har ersatt den tidigare containern på trädgårdsdagarna. Sopbilen har stått parkerad ett par timmar på gatan mellan gårdarna. Medlemmarna har då kunnat slänga brännbart skräp.

Org Nr: 716419-6540



Brandgatan på gård 16 fick nya utemöbler. Här har det nu skapats en plats för oss boende att sitta ner några minuter och umgås.

På gård 16, längs gungorna vid lekplatsen, har vi bytt ut de stickiga kryptallarna mot en bokhäck.

Våra körsbärsträd har en längre tid dragits med någon form av svampsjukdom. De tenderar att torka ihop och bli spretiga och tråkiga. Detta har föranlett att vi bytt ut ett antal träd och i stället nyplanterat äppelträd. Detta har vi börjat med på gård 15.

**/Thomas Macklin och Ingalill Broms (2022-02-23)**

Mark & Trädgård

### ***Konstverken***

Frågan om Peter Dahl-konstverken på gård 16, som under 2020 väckte stort engagemang och känslor, hade en fortsättning under 2021.

Det av föreningsstämman 2020-12-01 fattade beslutet att konstverken skulle återmonteras med förstärkt skalskydd, och en tilläggsförsäkring avseende stöld/åverkan, genomfördes under första halvåret 2021. Det på att hantera säkerhetsarrangemang av värdefulla konstföremål specialiserade företaget Milox (se hemsidan Milox.se) anlätades för återmonteringen av konstverken, vilka under den tid de varit nedtagna förvarats i säkerhetsvalv för konstverk hos Stockholms Auktionsverk.

Återmonteringen ägde rum i månadsskiftet maj-juni 2021, med tillägg av installation av rörelsesensorstyrd belysning, vars syfte är att framhäva konstverken ytterligare.

Den förbättrade säkerheten runt konstverken består av att de monterats i en låst metallram som endast kan öppnas med ett specialverktyg som inte finns att köpa. Det tidigare ”vanliga glas” som tavlorna satt bakom har ersatts med säkerhetsglas.

**/Lars Dahlgren**

Sekreterare

### ***Ekonomiska konsekvenser för föreningen om/när medlemmar driver juridiska processer mot föreningen***

#### **Generellt**

Bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar, då en bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med syfte att bland annat tillgodose medlemmarnas ekonomiska intressen, är lagstiftningar som reglerar såväl medlemmens som föreningens rättigheter och skyldigheter i förhållande till varandra.

Medlemmen kan för att söka få ut sin rätt stämma föreningen vid allmän domstol eller begära att en särskild granskare skall utses enligt lagen om ekonomiska föreningar. Detta kan medföra ekonomiska konsekvenser för föreningen och därmed också indirekt för medlemmarna i föreningen. Att utnyttja de juridiska möjligheterna bör därför alltid över-

Org Nr: 716419-6540



vägas i sak, men också utifrån de ekonomiska aspekter de juridiska processerna kan innebära för föreningen/medlemmarna.

### **Stämning**

Om föreningen stäms av en medlem vid domstol så gäller att den som förlorar tvisten har att ersätta motpartens rättegångskostnader i saken fullt ut eller vid vissa mål avseende mindre belopp, där tvisten rör ett belopp under ett halvt basbelopp det vill säga cirka 25 000 kr, så gäller begränsad ersättningskyldighet.

Föreningen vänder sig vid stämning till HSB:s jurister för att någon av dem skall företräda föreningen. Juristerna tar för sitt arbete 2 000-2 500 kr/tim exklusive moms.

Oavsett vinst eller förlust för föreningen och oavsett vad målet rör för värde, belopp, odylikt, i det enskilda fallet så har föreningen att betala ombudet för sitt arbete, fullt ut. Detta redovisas under rubriken juridiska kostnader i årsbokslutet.

Av förevarande årsbokslut framgår detta i not 3.

### **Särskild granskare**

Av 9 kap lagen om ekonomiska föreningar framgår att om minst tio (10) procent av medlemmarna begär att en särskild granskare skall utses för att granska till exempel hur föreningen har skött en särskild fråga, skall en särskild granskare utses. Bolagsverket utser denna granskare. och så sker således per automatik om tillräckligt antal medlemmar begär det. Detta även om föreningen skulle motsätta sig den särskilda granskningen.

I Brf Illerns fall utsågs av Bolagsverket strax före årsskiftet 2021-22 särskild granskare, vilken utsetts på begäran av en sådan minoritet. Detta i frågan om styrelsernas 2020 och 2021 hantering av frågan om Peter Dahl-konstverken på gård 16. Föreningen har att svara för granskarens arvode. Inledningsvis, belastande 2021 års rörelseresultat, har detta medfört en juridisk kostnad på 10 750 kronor, men den huvudsakliga kostnaden för granskningen kommer att belasta 2022 års rörelseresultat.

Granskarens yttrande ska redovisas på föreningsstämma. Revisorn Ingela Andersson, som utsågs till särskild granskare av Bolagsverket, blev klar med sitt arbete under mars 2022. Därmed kunde yttrandet bifogas i denna årsredovisning och kan sålunda behandlas av den ordinarie årsstämman den 21 april. Detta sker under dagordningspunkten ”från styrelsen hänskjutna ärenden”.

**/Bengt Sundqvist**

### ***Ekonomi***

#### **Övergripande**

Föreningens redovisade resultat för 2021 visar ett överskott på 1 240 636 kronor, sedan amortering av lånen hos SEB vid årets slut gjorts med 1 715 000 miljoner kronor.

Föreningens sparande uppgår till 251 kr/kvm. Föreningens årsavgifter uppgår till 807 kr/kvm. Föreningens avgifter var oförändrade under 2021 och har varit oförändrade sedan 2016. Enligt den budget för 2022 som fastställts av styrelsen hålls avgifterna oförändrade även under år 2022.

Org Nr: 716419-6540



De väsentligaste skälen till föreningens goda ekonomi, med amortering av lånen med 1,7 mkr, och bibehållen fortsatt god likviditet (se noterna 12 och 13 i bokslutet), är en aktiv kostnadsuppföljning och det gynnsamma ränteläget. Under 2021 uppgick räntekostnaderna till 1 657 kkr. Detta kan jämföras med 2020 års räntekostnader, 2 066 kkr.

Att aktivt bevaka lånemarknaden, och ha ambitionen att använda det rörelseutrymme som finns avseende de kortfristiga lånen, ökar sannolikt i prioritet för styrelsen under 2022. Detta utifrån utvecklingen av omvärldsläget och de signaler som kommit från finansmarknaden avseende den planerade ränteutvecklingen.

### Lånen

I bokslutet särskiljs från och med 2020 kortfristiga och långfristiga skulder (se not 14 och 15 i bokslutet). Som kortfristiga skulder redovisas de lån som löper med förfalldatum inom ett år. Som långfristiga skulder räknas lån som är lagda till bunden ränta med förfalldatum längre fram i tiden än ett år.

Under året omsattes följande lån:

SEB28931069, på 17 740 kkr, tecknades om 2021-06-28 med en löptid på tre år (förfaller 2024-06-28), till räntan 0,55 procent. Den tidigare räntan på detta lån var 1,20 procent. Det lånet redovisas alltså nu som långfristig skuld.

SEB25049047, på 19 000 kkr, tecknades om 2021-10-28, med en löptid på ett år (förfaller 2022-10-28) till räntan 0,21 procent. Den tidigare räntan på detta lån var 0,59 procent. Detta lån redovisas fortsatt som kortfristig skuld.

SEB25826655 och SEB25048970, på 16 715 respektive 15 000 kkr, tecknades 2021-12-28 till löpande tremånadersräntan 0,19 procent. Tidigare ränta på dessa lån var 0,28 procent. Samtidigt amorterades 1 715 kkr på lån SEB25826655 så att båda dessa lån nu uppgår till 15 000 kkr vardera. Dessa lån redovisas fortsatt som kortfristig skuld.

Sammanlagt uppgår de långfristiga lånen till 93 867 kkr och de kortfristiga till 64 640 kkr. De sistnämnda förfaller alltså för omsättning under 2022, i oktober respektive december.

Det ska poängteras att den relativt sett höga andelen kortfristiga lån inte är resultatet av någon förändrad strategi för den finansiella hanteringen. Tanken är fortfarande att ha lånen utspridda med olika löptider och förfallotidpunkter så att föreningen får lång anpassningstid till ett eventuellt förändrat (högre) ränteläge. Det innebär att anpassningen av avgiftsnivån då kan göras stegvis över flera år. Om de lån som ska tecknas om under 2022 placeras med längre löptider (bunden ränta) är sålunda styrelsens ambition att dessa låns löptider då fogas in på bra sätt i den ovan beskrivna strategin. För detaljerad information om lånen, se not 14 i bokslutet.

Styrelsen inledde under 2020 samarbete med HSB Finansiell förvaltning. Denna tjänst hjälper styrelsen med att kontinuerligt (vid varje låneomsättningstillfälle) konkurrensutsätta lånet till flera långgivare/kreditinstitut. Detta gör att styrelsen får väl underbyggda beslutsunderlag för låneomplaceringarna.

Org Nr: 716419-6540

**Kostnader för underhåll**

I redovisningen av kostnader skiljs löpande och periodiskt underhåll. Som löpande underhåll redovisas kostnader för reparationer, service, lampbyten och så vidare. Periodiskt (långsiktigt) underhåll är kostnader för till exempel ny tvättstugeutrustning, hiss-uppgraderingen som genomfördes 2019-2020 och det under 2022 nu högaktuella bytet av takfönster.

Föreningen har haft en rullande 20-årsplan för periodiskt underhåll. HSB rekommenderar nu övergång till 50-årig underhållsplan, vilket fordrar en omfattande uppdatering av nuvarande plan.

Underhållsfonden innehöll vid 2021 års början 5 654 777 kr. Under 2021 utfördes planerat underhåll för 1 320 726 kr. Efter föreslagna uttag (1 320 726 kr), från och insättning till (3 743 000 kr) fonden för yttre underhåll, uppgår det balanserade överskottet till 1 393 410 kr. Styrelsens förslag till årsstämman är att detta överförs i ny räkning.

**Skuldsättningen**

Föreningen har amorterat 1 715 000 kr under året. Totalt uppgår banklånen till 158,5 miljoner kr. Föreningens skuldsättning uppgår till 8 475 kr/kvm (2020: 8 566 kr/kvm).

**/Peter Wilander, Lars Dahlgren och Kaddy Dampha**

Ekonomigruppen




**Nyckeltal Brf Illern**

Org Nr: 716419-6540

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift, kr/kvm	807	807	807	807	807
Totala Intäkter kr/kvm*	811	823	823	814	824
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	251	247	227	243	249
Belåning, kr/kvm	8 475	8 566	8 673	8 780	9 047
Räntekänslighet	11%	11%	11%	11%	12%
Drift och underhåll kr/kvm	471	466	468	440	430
Energikostnader kr/kvm	183	169	167	172	151

\*) Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

**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 kvm boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas nu ej med i totala intäkter (det är det som \* ovan avser skiljer mot tidigare årsredovisningar). Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

**Sparande till framtida underhåll och investeringar**

Föreningen har ett antal stora komponenter som slits varje år (stammar, fönster, tak, och så vidare). 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 som behöver göras, antingen genom att föreningen har pengar på banken eller har amorterat och på så sätt skapat 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>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	15 737	15 958	16 051	15 868	16 042
Resultat efter finansiella poster	1 241	355	-4 291	1 209	1 610
Soliditet	19%	18%	18%	20%	19%

(Nyckeltal i tkr)

**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

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

Rörelseintäkter	15 737 318
Rörelsekostnader	- 12 880 198
Finansiella poster	- 1 616 484
<b>Årets resultat</b>	<b>1 240 636</b>
Periodiskt underhåll	+ 1 320 726
Avskrivningar:	+ 2 133 092
<b>Årets sparande</b>	<b>4 694 454</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>251</b>

**FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	28 515 014	0	5 654 777	2 220 523	354 525
<b>Reservering till fond 2021</b>			3 743 000	-3 743 000	
<b>Ianspråktagande av fond 2021</b>			-1 320 726	1 320 726	
<b>Balanserad i ny räkning</b>				354 525	-354 525
<b>Årets resultat</b>					1 240 636
<b>Beloppet vid årets slut</b>	28 515 014	0	8 077 051	152 774	1 240 636

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

Balanserat resultat	2 575 048
Årets resultat	1 240 636
Reservering till underhållsfond	-3 743 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>1 320 726</u>
Balanserat resultat	<b>1 393 410</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>1 393 410</b>
-------------------------	------------------

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


**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

		<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	15 737 318	15 957 608
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-9 892 731	-10 724 089
Övriga externa kostnader	Not 3	-394 279	-366 300
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-460 095	-350 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 133 092</u>	<u>-2 133 092</u>
Summa rörelsekostnader		-12 880 198	-13 574 327
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 857 120</b>	<b>2 383 281</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	42 903	39 756
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 659 387</u>	<u>-2 068 512</u>
Summa finansiella poster		-1 616 484	-2 028 756
<b>Årets resultat</b>		<b>1 240 636</b>	<b>354 525</b>

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	186 543 381	188 665 623
Inventarier och maskiner	Not 8	0	10 850
		<u>186 543 381</u>	<u>188 676 473</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>186 543 881</u>	<u>188 676 973</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 393	14 007
Övriga fordringar	Not 10	3 297 326	1 727 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	890 906	1 628 955
		<u>4 199 625</u>	<u>3 370 068</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	8 500 000	8 500 000
Kassa och bank	Not 13	80 235	80 395
Summa omsättningstillgångar		<u>12 779 861</u>	<u>11 950 464</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>199 323 741</u></b>	<b><u>200 627 436</u></b>



## HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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	8 077 051	5 654 777
	<u>36 592 065</u>	<u>34 169 791</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	152 774	2 220 523
Årets resultat	1 240 636	354 525
	<u>1 393 410</u>	<u>2 575 048</u>
Summa eget kapital	<u>37 985 475</u>	<u>36 744 839</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 93 867 323	91 767 323
	<u>93 867 323</u>	<u>91 767 323</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 64 640 000	68 455 000
Leverantörsskulder	394 392	1 340 877
Skatteskulder	53 941	47 956
Övriga skulder	Not 16 386 330	397 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 996 280	1 874 305
	<u>67 470 943</u>	<u>72 115 275</u>
Summa skulder	<u>161 338 266</u>	<u>163 882 598</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>199 323 741</u></b>	<b><u>200 627 436</u></b>


**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 240 636	354 525
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 133 092	2 133 092
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 373 728	2 487 617
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	740 724	-821 188
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-829 331	-200 044
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 285 121	1 466 386
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 715 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 715 000	-2 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 570 121</b>	<b>-533 614</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 293 071</b>	<b>10 826 685</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 863 191</b>	<b>10 293 071</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.

#### 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 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.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt 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 20,6 % 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>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	14 846 028	14 853 204
Individuell mätning el	609 557	598 049
Hyror	204 792	171 983
Övriga intäkter	128 028	351 502
Bruttoomsättning	<u>15 788 405</u>	<u>15 974 738</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-51 087	-17 082
Hyresförluster	0	-48
	<b>15 737 318</b>	<b>15 957 608</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 099 305	1 031 778
Reparationer	566 719	948 051
El	1 648 120	1 648 319
Uppvärmning	1 392 697	1 217 519
Vatten	992 477	887 537
Sophämtning	338 415	411 949
Fastighetsförsäkring	456 671	393 048
Kabel-TV och bredband	677 715	734 768
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	600 795	588 815
Förvaltningskostnader	735 200	685 605
Övriga driftkostnader	63 891	49 302
Planerat underhåll	1 320 726	2 127 398
	<b>9 892 731</b>	<b>10 724 089</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	8 445	8 728
Förbrukningsinventarier och varuinköp	62 593	23 502
Administrationskostnader	61 763	87 378
Juridiska kostnader*	107 763	140 870
Extern revision	25 000	20 625
Konsultkostnader	59 616	16 097
Medlemsavgifter	69 100	69 100
	<b>394 279</b>	<b>366 300</b>
<p>*Kostnader under 2021 direkt relaterade till konstärendet, processer som drivits mot föreningen där juridisk expertis har fått anlitas av styrelsen uppgår till 51 674 kr.</p>		
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	307 450	232 500
Revisionsarvode	15 767	15 500
Övriga arvoden	31 534	31 000
Sociala avgifter	86 118	60 945
Övriga personalkostnader	19 226	10 900
	<b>460 095</b>	<b>350 845</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 415	754
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	173
Ränteintäkter HSB bunden placering	40 952	38 145
Övriga ränteintäkter	536	685
	<b>42 903</b>	<b>39 756</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga och kortfristiga skulder	1 657 326	2 066 840
Övriga räntekostnader	2 061	1 672
	<b>1 659 387</b>	<b>2 068 512</b>

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade 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>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-24 606 790	-22 484 548
Årets avskrivningar	-2 122 242	-2 122 242
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 729 032</b>	<b>-24 606 790</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>186 543 381</b>	<b>188 665 623</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	224 308 000	225 674 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 312 000	1 312 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	167 600 000	171 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	460 000	460 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>393 680 000</b>	<b>398 446 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	153 098	153 098
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>153 098</b>	<b>153 098</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-142 248	-131 398
Årets avskrivningar	-10 850	-10 850
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-153 098</b>	<b>-142 248</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>10 850</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	14 370	14 431
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 282 783	1 712 502
Placeringskonto HSB Stockholm	173	173
	<b>3 297 326</b>	<b>1 727 106</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	886 631	864 055
Upplupna intäkter	4 275	764 900
	<b>890 906</b>	<b>1 628 955</b>

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

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>				
<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>				
<b>Not 13 Kassa och bank</b>						
SEB	80 235	80 395				
	<b>80 235</b>	<b>80 395</b>				
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
SEB	11518133	0,87%	2024-06-28	10 500 000	0	
SEB	20758104	1,15%	2026-06-28	15 647 323	0	
SEB	25048970	0,19%	2022-12-28	15 000 000	0	
SEB	25049047	0,21%	2022-10-28	19 000 000	0	
SEB	25826655	0,19%	2022-12-28	15 000 000	0	
SEB	25827090	1,82%	2025-12-28	12 900 000	0	
SEB	26544424	1,45%	2023-03-28	18 810 000	0	
SEB	26544483	1,59%	2023-09-28	18 270 000	0	
SEB	28931034	1,45%	2022-10-28	15 640 000	0	
SEB	28931069	0,55%	2024-06-28	17 740 000	0	
				158 507 323	0	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					158 507 323	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>93 867 323</b>	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
<b>Ställda säkerheter</b>						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					193 394 000	193 394 000
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld					64 640 000	68 455 000
					<b>64 640 000</b>	<b>68 455 000</b>
<b>Not 16 Övriga skulder</b>						
Momsskuld					91	10 698
Inre fond					386 239	386 438
					<b>386 330</b>	<b>397 136</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader					38 431	45 680
Förutbetalda hyror och avgifter					1 249 063	1 213 610
Övriga upplupna kostnader					708 786	615 015
					<b>1 996 280</b>	<b>1 874 305</b>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
<b>Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut</b>						
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						


**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**
**Noter**
**2021-12-31**
**2020-12-31**

Nacka, den 2022-02-07

Bengt Sundqvist

Erik Backman

Ingallil Broms

Kaddy Dampha

Kjell Åkerblom

Lars-Gunnar Dahlgren

Peter Wilander

Thomas Macklin

Yvonne Borg

Vår revisionsberättelse har 2022-03 - 31 lämnats beträffande denna årsredovisning

Bo Waldelius

Joakim Häll, BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

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 i Nacka för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Illern i Nacka för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Waldelius  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## BO WALDELIUS

Internrevisor

Serienummer: 19480101xxxx

IP: 83.249.xxx.xxx

2022-03-30 19:52:26 UTC



## Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-03-31 05:57:29 UTC



Penneo dokumentnyckel: PBS08-WENIU-T71X6-NNP7U-IBPPX-3QX71

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Jarlaberg 2022-04-05

## Valberedningens förslag till ny styrelse, revisorer, arvoden och ledamöter i samfälligheten

Valberedningsarbetet föregår varje stämma.

På stämman 2021 valdes årets valberedning som har bestått av: Ulf Roos (sammankallande), Per Norling och Eva Persson.

Vi började med att samtala med alla i den nuvarande styrelsen. Därefter har vi haft ett stort antal samtal med boende i föreningen. Vårt uppdrag och vår intention är att nominera medlemmar som på ett bra sätt kan representera de boende i Brf Illern. De stora arbetsområdena i styrelsen är: Fastighet förvaltning, ekonomi, IT-frågor, miljö och information.

Efter alla samtal, konstaterar vi med glädje att vi har hittat den kompetens som behövs i föreningen.

### Valberedningens förslag till styrelse 2022/ 2023 är följande:

Erik Backman	F 34	Omval 2 år
Thomas Macklin	F 37	Omval 2 år
Madeleine Benn	F 47	Nyval 2 år
Olof Olsson	F 42	Nyval 2 år
David Sundgren	F 44	Nyval 2 år
Ingalill Broms	F 31	Kvarstår 1 år
Lars Dahlgren	F 40	Kvarstår 1 år
Bengt Sundqvist	F 49	Kvarstår 1 år
Kjell Åkerblom	F 38	Kvarstår 1 år

### Revisorer:

Bo Waldelius	F 39	Omval 1 år
Hans Peters	F 28	Omval 1 år suppleant

### Arvoden:

Valberedningen föreslår oförändrat arvode till styrelsen på sex (6) basbelopp. Avsikten är att 1,5 till 2 basbelopp går till ordförande, och resten fördelas på övriga styrelseledamöter. Den exakta fördelningen avgörs av styrelsen och görs med utgångspunkt från ansvar och arbetsinsats.

Dessutom har styrelsen ytterligare 1,5 basbelopp att fördela enligt följande: 1/3 basbelopp till revisorerna 1/3 basbelopp att fördela till gårdsvårdinnor 1/3 basbelopp att fördela till valberedarna.

Resterande ½ basbelopp disponerar styrelsen att använda till arvoden för särskilda insatser i föreningen eller till styrelseledamöter, revisorer, gårdsvårdinnor eller valberedning.

### Samfälligheten:

En ny arbetsuppgift för valberedningen inför årets stämma har varit att föreslå Brf Illerns representanter i Jarlabergs samfällighet. Valberedningens förslag:

Ingalill Broms	F 31	Omval 1 år ordinarie ledamot
Olof Olsson	F 42	Nyval 1 år suppleant

**Ulf Roos**

**Eva Persson**

**Per Norling**



## Brf Illerns stämma 20220421

### Beslutspunkt under dagordningens punkt 24 a:

#### Avslutning av inre fonden

När föreningen bildades på 1980-talet skapades enligt dåvarande praxis ”inre fonden”. Medlemmarna betalade varje år via månadsavierna in till denna fond, avsedd att finansiera underhåll och renoveringar i bostaden. Sedan många år tillbaka är avsättningar till inre fonden nollad.

Innehållet i denna fond var vid årsskiftet 2021-22 beloppet 386 438 kr, alltså fördelat med olika belopp på olika bostadsrätter beroende på hur mycket av de historiskt gjorda insättningar som tagits ut mot redovisade kvitton på renoveringar/underhåll, antingen av nuvarande innehavare av bostadsrätten, eller av tidigare innehavare. Genomsnittligt uppgick innehållet i inre fonden vid årsskiftet 2021-22 till 1 644 kr/bostadsrätt.

Paragraf 27 i stadgarna reglerar föreningens fonder. Notera där att formuleringen är att föreningen SKA ha fond för yttre underhåll (alltså fastigheternas allmänna och gemensamma underhåll) och KAN ha fond för inre underhåll (det som faller under bostadsrättsinnehavarens underhåll i bostaden). Den inre fonden är alltså stadgemässigt reglerad som ett *frivilligt* åtagande för Brf Illern medan fonden för yttre underhåll är *tvingande* att ha.

Styrelsen diskuterade under 2021 hur den inre fonden fortsatt ska hanteras. Fonden är nu relativt liten till sin storlek och medför när uttag ska göras administrativt arbete för både bostadsrättsinnehavaren och styrelsen/HSB.

Styrelsen förordar därför en avslutning av inre fonden, i form av utbetalning (slutbetalning) av inestående belopp till respektive bostadsrättsinnehavare.

#### Styrelsen föreslår därför att föreningsstämman 2022-04-21 beslutar att...

...”inre fond”, som finns i bokslutets not 16 och vid årsskiftet 2021-22 uppgick till 386 438 kronor, likvideras. De inestående beloppen för respektive bostadsrätt ska under 2022 utbetalas till innehavaren av respektive bostadsrätt vid utbetalningstidpunkten. Styrelsen uppdras att organisera utbetalningen som ett engångsbelopp, via de kommande avgiftsavier som gäller juli, augusti och september, om så är administrativt möjligt.

## **Brf Illerns årsstämma 20220421**

### **Beslutspunkt under dagordningens punkt 24 b:**

#### **Val av ledamöter till samfälligheten**

Verksamheten för Jarlabergs samfällighet finns beskriven under egen rubrik i förvaltningsberättelsen (se sid tre i förvaltningsberättelsen).

Samfällighetens styrelse väljs genom att representanter för respektive ansluten bostadsförening nomineras av föreningsstyrelserna, en ordinarie ledamot och en suppleant per bostadsrättsförening i Jarlaberg.

Praxis för att utse Brf Illerns ledamöter till samfällighetens styrelse har därför genom åren varit att detta sker internt inom styrelsen. Därmed har i praktiken två styrelseledamöter i Brf Illern fått två styrelseuppdrag att hantera.

Trenden som vuxit fram är att rekryteringen till den viktiga samfällighetsstyrelsen blivit allt svårare att lösa. Under samfällighetens (brutna) verksamhetsår 2020-21 satt den från Brf Illern avgångna styrelseledamoten Krister Johnsson som Brf Illerns ordinarie ledamot. Under innevarande mandatperiod har uppdraget att representera Brf Illern i samfälligheten tagits av Ingalill Broms, som också sitter i Brf Illerns styrelse.

Styrelsen diskuterade under hösten 2021 situationen med svårigheten att rekrytera ledamöter till samfällighetens styrelse. Det förslag som växte fram var att det sannolikt är bättre att samfällighetsrepresentanterna väljs av årsstämman, och att ta fram kandidater införlivas i valberedningens ordinarie arbete runt att förbereda stämmans personval.

Att bli vald av stämman ger också uppdraget mer tyngd eftersom utnämningen då blir ett mer uttalat förtroendeuppdrag för föreningen än det varit hittills.

#### **Styrelsen föreslår därför att föreningsstämman 2022-04-21 beslutar att...**

... valen av ledamöter till samfällighetens styrelse fortsättningsvis (från och med 2022) genomförs på Brf Illerns ordinarie årsstämma, utifrån arbete förberett av valberedningen, samt att...

...om ovanstående punkt vinner bifall från stämman aktiveras och genomförs dagordningens punkt 24 c: "Valberedningens förslag till, och val av, styrelseledamöter till Jarlabergs samfällighet".

## **Motion till brf Illerns Årsstämma 2022-04-21**

Repris på min Motion till årsstämman 2016 ang Skalskyddet, Styrelsen lämnade frågan öppen till stämman att ge Styrelsen i uppdrag att verka i Motionens anda. Kan inte på brf Illerns hemsida hitta protokoll från stämman 2016 men tror mej minnas att stämman röstade för styrelsen förslag. Men inget har hänt med Skalskyddet.

Med tanke på alla bostäder som byggs i närområdet och att det tillkommer en Tunnelbaneuppgång i närområdet känns det angeläget att stärka Skalskyddet.

### **Motion 2016**

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

Föreslår att nyckelbrickorna för boende Gård 15 har bara tillgång Gård 15. Samma förhållande Gård 16.

Men alla boende måste ha tillgång till bägge gårdshusen för att kunna boka bastu och tvättstuga.

Efter kl. 21.00 skall nyckelbrickan bara gå i den boendes uppgång.

Boende som har förråd i annan uppgång och dom som hyr extra förråd i annan uppgång skall ha behörighet så att deras nyckelbrickor även går där.

Ulf Roos F 51

### **Styrelsens yttrande avseende motionen:**

Styrelsen beslutade på styrelsemötet 2022-03-07 att föreslå stämman att avslå motionen. Motiveringen till avslaget är att slå vakt om att Brf Illerns båda gårdar ingår i en och samma förening, och att det skulle motverka gemenskapen i föreningen, och mellan medlemmar, om man så att säga låser in sig på "sin gård" och i "sin port". Styrelsen tar dock till sig av det även finns en underliggande andemening i motionen om att frågan om hur skalskyddet är utformat är en viktig fråga gällande tryggheten hos de boende.





# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**