

ÅRSREDOVISNING

HSB:s bostadsrättsförening ILLERN nr 285 i Nacka. Org nr 716419-6540.

Styrelsen för HSB:s brf ILLERN i Nacka får härmed avge redovisning för föreningens verksamhetsår 2013-01-01 – 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 14 februari 1986 och registrerades den 23 juni 1986. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 369:6 och 369:7.

MEDLEMMAR

Av föreningens 235 lägenheter ägs fyra med bostadsrätt av HSB Stockholm och sex med bostadsrätt av Nacka Kommun. Under verksamhetsåret har 20 lägenhetsöverlåtelser skett, 17 med tillträde under 2013 och 3 under år 2014.

För att bli medlem i brf ILLERN krävs medlemskap i HSB Stockholm.

STYRELSE

Föreningen hade ordinarie årsstämma 2013-04-24. Innan stämman hade styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Ulf Roos	Ordförande from styrelsemötet 2011-09-26 Fastighetsansvarig (Byggnader)
Lena Magnusson	Vice ordförande och sekreterare
Tommy Oderud	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Raimo Stadhammar	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Åsa Holstein	Information och IT
Krister Johnsson	Yttre miljöansvarig (Mark)
Anders Westberg	Yttre miljöansvarig (Mark)
Ulrika Hallstrand	Information, vice sekreterare och medlemskontakter
Rolf Hage	Ekonomiansvarig
Stig Biström	Ekonomiansvarig
Gunnel Robertsson	Utsedd av HSB Stockholm

Vid konstituering efter den ordinarie föreningsstämman fick styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Ulf Roos	Ordförande/Fastighetsansvarig (Byggnader)
Lena Magnusson	Vice ordförande tillika sekreterare
Stig Biström	Ekonomiansvarig
Rolf Hage	Ekonomiansvarig
Tommy Oderud	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Raimo Stadhammar	Fastighetsansvarig (Byggnader)

Anders Westberg
Krister Johnsson
Gunnel Robertsson

Yttre miljöansvarig (Gårdar)
Yttre miljöansvarig (Gårdar)
Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter:

Vivian Westman
Roland Olsson

Information
Information

I tur att avgå:

Raimo Stadhammar, Ulf Roos, Kristers Johnsson, Anders Westberg, Stig Biström
Lars-Gunnar Dahlgren, Hans Peters

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har, förutom styrelsen i sin helhet, tecknats av Ulf Roos, Lena Magnusson, Stig Biström, två i föreningen.

REVISORER

Revisor har varit Lars-Gunnar Dahlgren med Hans Peters som suppleant, valda av föreningen, samt Bo Revision AB.

ARVODEN

Arvode till styrelsen har utgått med fyra basbelopp (178 000 kronor). Utöver detta har ytterligare ett basbelopp (44 500 kronor) funnits att disponeras för styrelsen till kostnader i samband med utbildningar och konferenser, samt ersättningar till andra funktionärer, exempelvis värdinnor/värdar för övernattningsrum respektive festlokaler. Härutöver har 0,3 (14 830 kronor) basbelopp disponerats för ersättning till föreningsvalda revisorer samt 2 000 kronor per medlem i valberedningen.

SAMMANTRÄDEN/MÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-24.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.
Därutöver har styrelsen haft en protokollförd planerings- och strategikonferens under en heldag. Medlemsmöte om föreningens ekonomi genomfördes 2013-11-20.

REPRESENTATION

Föreningen har varit representerad i Jarlabergs Samfällighet och tillhörande utskott genom Stig Biström och Kristers Johnsson.

FASTIGHETER

Skötseln och förvaltningen av föreningens fastigheter har hanterats av HSB Stockholm. Fastigheterna är försäkrade till fullvärde genom HSB Försäkrings AB.

Nedan anges några basdata för föreningen:

Byggnadsår	1989	
Bostadsarea	18 397	kvm
Lokalarea	370	kvm
Antal lägenheter	235	st
Yta gård 15	9 142	kvm
Yta gård 16	11 821	kvm

Styrelsen arbetar efter en långsiktig underhållsplan, som uppdaterades 2013 och planerar i det ekonomiska arbetet avsättningar avsedda att täcka de kostnader som är knutna till det periodiska underhållet (=underhållsplanen).

När det gäller föreningens byggnader har följande genomförts under år 2013

- I anslutning till städdag har vindar och källare röjts från skräp och gamla möbler.
- Samtliga tak i föreningen har besiktigats och kompletterats med nya tegelpannor.
- Den omfattande översynen av föreningens tekniska larmsystem har fortsatt under 2013.
- Tvättstugorna på båda gårdarna har helrenoverats och utrustats med nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.
- Föreningens avloppstammar har renspolats.
- En analys av föreningens möjligheter till energisparåtgärder har genomförts av konsultbolaget Ebab. Arbetet fortsätter under 2014.
- Nya källarförråd för uthyrning har installerats.
- Anbud på renovering av duschrum i gästlägenheterna och totalrenovering av bastur på båda gårdarna har tagits in. Arbetet kommer att genomföras under 2014.
- Föreningens underhållsplan har uppdaterats.
- Spolning av tappvattensystemet har genomförts för att motverka risk för legionella
- Energisparande närvarostyrd LED-belysning har monterats i samtliga trapphus.
- Fasadskador på flerbostadshusen på gård 16 har åtgärdats.
- Ett större läckage på taket till gårdshuset på gård 16 har åtgärdats.
- Temperatur i radiatorer i allmänna utrymmen som t.ex. källare har begränsats för att spara energi.
- Förhandlingar med Nacka kommun om framtida användning av förskolan Vesslans lokaler på Gård 15 påbörjades under 2013 och fortsätter under 2014.

YTTRE MILJÖ

Två städdagar har genomförts under året, en på våren och en på hösten med gemensam grillning efter genomfört arbete. Stor skräpcontainer hyrdes in till städdagarna.

- Under våren klipptes lönnarna på båda gårdarna samt mellan gårdarna
- Alla fruktträd klipptes
- Schersmin häckarna framför radhusen förnygringsbeskars på våren och gödslades på vårstädningen, resterande schersminhäckar förnygringsbeskars på hösten.
- Sanden i sandlådorna togs bort och ersattes med ny under våren
- En marksättning på gård 15 åtgärdades
- Prydnadsapeln tillhörande gård 15.s radhus ut mot skolan förnygringsbeskars
- Kantskärning längs gårdarnas plattor genomfördes
- Totalt sju träd togs ned på gårdarna och mellan gårdarna
- Inköptes två bord och åtta stolar till uteplatserna på gård 15.
- Som planteringskärl inköptes sex stora ektunnor, plantering gjordes undervårens städdag.

AVTAL

Föreningen har tecknade avtal med ett flertal entreprenör/leverantörer för att tillgodose föreningens skötsel av fastigheterna.

JARLABERGS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Brf Illern är liksom övriga bostadsrättsföreningar i Jarlaberg samt egna hemsföreningen medlemmar i Samfällighetsföreningen.

Varje förening har rätt att i styrelsen representeras av en ordinarie medlem och en suppleant.

Samfällighetens ansvar omfattar bl.a 3 parkeringshus, gästplatser i direkt anslutning till dessa, en parkeringsplats vid BILIA (Volvo) samt en handikapparkering vid Fyrspannsvägen (inre vändplan).

Därutöver är Samfällighetsföreningen huvudansvarig för skötsel av parkvägar, parkvägsbelysning, planteringar och gräsytor, sopsuganläggning, avtal om distribution av radio och TV-program samt anläggningar för vatten och avlopp.

Under 2013 genomfördes en omfattande renovering av Fyrspannsgaraget. Landågaraget planeras få liknande ansiktslyftning under 2014.

Likaså gjordes en omfattande studie av olika fjärrvärmealternativ med efterhand allt större fokus på

möjligheterna att använda sig av bergvärme i Jarlaberg, även i kombination med ev. återaktivering av den utrustning för värmeåtervinning som fortfarande finns i fastigheterna.

Samarbetet med Storholmen och partnern Cemi har inte löpt friktionsfritt under året. Framförallt har stora brister i garageadministrationen noterats och därmed onödiga intäktsförluster.

Vintervädret i årets början ställde till en hel del problem och kostnader över budget, detta kompensades av den milda, nästan snöfria avslutningen av 2013.

Avtalet med ComHem beträffande kabel-TV fortsätter in i 2014. Brf Illern planerar f.n inga förändringar medan andra föreningar idag också tillhandhåller även alternativ till detta.

EKONOMI

Föreningens löpande resultat visade för 2013 ett underskott på 1 069 590:-. Förklaringen till detta är i allt väsentligt att vi tvingades helrenovera föreningens båda tvättstugor i samband med att vi ersatte maskinutrustningen i tvättstugorna. Golven visade sig vara i dåligt skick. Totala kostnaden för detta underhåll blev följaktligen väsentligt högre än budgeterat. Bland övrigt större underhåll kan även nämnas byte av innerbelysning.

Föreningen har en rullande 20 års plan för underhåll. Varje år avsätts medel baserat på planen till den Yttre Fonden. När underhåll sedan utförs tas medel från fonden. I år förs underhållskostnader på 2 009 476 kr över från fonden. Då underhållet blev dyrare än budgeterat föreslås en avsättning på hela 1 500 000 kr till yttre fonden.

Efter föreslagna överföringar mot vår underhållsfond återstår då ett underskott på 560 114 kr. Underskott tas mot vårt balanserade överskott från tidigare år på 4,4 miljoner.

Generellt kan berättas att ett stort arbete lagts ned på kostnadskontroll, att fakturor varit korrekta, att beställd vara eller arbete gjorts korrekt och av behörig person, att fakturerat arbete är slutfört och godkänt, innan attest för fakturans betalning.

Föreningen är relativt högt belånad och är mycket räntekänslig, trots att räntorna är låga är de vår enskilt största utgiftspost - totalt c:a 6 miljoner kronor eller knappt 40 % av våra totala kostnader.

Vår huvudlångivare, SEB, har inga krav på att vi skall amortera utan gör sina bedömningar av oss som kund på den helhetsbedömning som man årligen gör av föreningen. Under året har ränteutvecklingen gjort det mer gynnsamt att välja placeringar med rörlig ränta och vi har därför, fortfarande inom ramen för de beslutade max. 40 % av lånen med rörlig ränta, gjort detta vid omplacering av c:a 20 % av den totala lånestocken på c:a 177 miljoner kronor. Amortering har gjorts med ett belopp som i linje med tidigare beslut motsvarar årets avskrivningar.

SEB gör bedömningen att räntorna kommer att ligga kvar på nuvarande nivå även under 2014.

För 2014 har styrelsen bestämt att behålla avgifterna oförändrade.

Vad avser 2015 finns risk för en avgiftshöjning beroende på ränteutvecklingen och ökade värmekostnader. Vårt kraftigt rabatterade avtal med vår leverantör av fjärrvärme går ut 2014, vilket kommer att för samtliga föreningar i Jarlaberg, väsentligt öka dessa kostnader. Styrelsen arbetar aktivt med att försöka reducera konsekvenserna av denna höjning.

ÖVRIGT

Under året har Iller-Nytt, med information till medlemmarna, utkommit med fyra nummer.

Värdinna för uthyrningsverksamheten i övernattningslägenheten samt värd för festlokalen på gård 15 har varit Anna Dahlgren.

Värdinna för uthyrningsverksamheten i övernattningslägenheten gård 16 har varit Kerstin Stadhammar och värd för uthyrningsverksamheten i festlokalen gård 16 har varit Bengt-Olof Carlsson.

En grupp bestående av Tommy Oderud, Bengt-Olof Karlsson och Krister Jonsson har varit nyckelansvariga. De har funnits till hands för bland annat byten av huvudsäkringar i fastigheterna under s.k. jourtid.