



HSB BRF ILLERN

ÅRSREDOVISNING 2016



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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

Brf Illern
Jarlaberg
Nacka

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Illern kallas till föreningsstämma.

Onsdagen den 3.5 2017 kl. 19.00

Plats. Gårdshuset, gård 15

Dagordning

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

Efter föreningsstämmans formella del svarar styrelsen på allmänna frågor.

Årsredovisningen distribueras separat till alla lägenheter



Org Nr: 716419-6540

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Org.nr: 716419-6540

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB:S BRF ILLERN NR 285

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31

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. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

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

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

Lokalarea uppgår till 370 kvm.

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

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

Under året har 19 lägenhetsöverlåtelser skett. För att bli medlem i Brf Illern krävs medlemskap i HSB Stockholm. Under året hade föreningen 321 medlemmar, inkluderat huvudägare och samägare.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-21.

Styrelse

Styrelsen hade fram till årsstämman 2016-04-21 följande sammansättning:

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

Efter årsstämman fick styrelsen följande sammansättning:

Ulf Roos	Ordförande
Lars Dahlgren	Sekreterare, vice ordförande
Rolf Hage	Ledamot (ekonomiansvarig)
Stig Biström	Ledamot (ekonomiansvarig)
Tommy Oderud	Ledamot (fastighetsansvarig byggnader)
Kjell Blomberg	Ledamot (fastighetsansvarig/byggnader)
Krister Johnsson	Ledamot (ansvarig yttre miljö/gårdar)
Mattias von Malmborg	Ledamot (energiansvarig)
Peter Wilander	Ledamot (ansvarig information/hemsida)
Gunnel Robertsson	HSB-ledamot utsedd av HSB Stockholm

Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom styrelsen i sin helhet, tecknats av Ulf Roos, Lars Dahlgren, Stig Biström och Tommy Oderud, 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 Kaddy Dampha, Eva Persson och Isabelle Dattolo-Forsgren.

Värdinnor

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

Arvoden

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

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen haft en planerings- och strategikonferens under en heldag. Medlemsmöte om föreningens ekonomi genomfördes 2016-11-30.

Underhållsplan

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

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

Under 2016 har Krister Johnsson (ordinarie ledamot) och Stig Biström (suppleant) varit Illerns styrelserepresentanter i samfälligheten.

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

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

Avtal

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

Avtal med HSB:


Ekonomisk och administrativ förvaltning
Fastighetsskötsel
Drift-energi
Mark och trädgård
Städ (avslutat under 2016)

Övriga avtal:

Home Solution – enhetsmätning el
Baxec säkerhetssystem
Fortum
Securitas
Anticimex
Energi-montage AB
Söderberg & Partners (försäkringar)
Nacka Energi
Telge Energi
Södertörns plåt (snöskottning/taköversyn)
Global Fastighetsservice (städning av trapphus/gårdshus, tecknat under 2016).
Trygga Hiss

Övrigt

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomfört och planerat underhåll

Under 2016 har nedanstående hänt på fastighetsfronten

HISSAR

Byte av his jour och service till Trygga Hiss i Stockholm AB genomfördes i skarven 2015/16. Företaget har under året genomfört tillsyn och service en gång på varje hiss. Ett fåtal uttryckningar har gjorts då hiss anmälts stående. Inga tekniska fel på hissars funktion har rapporterats. Stoppen har gällt dörrar och dörrstängare.

STÄDNING

Under året har bytts städföretag till Global Fastighetsservice AB för städning av trapp- och gårdshus med ny kravspecifikation.

SBA (SYSTEMATISKT BRANDSKYDDARBETE)

Fortsätter enligt planen med kontroll av installationer av brandbekämpningsutrustning. En anmärkning i protokollet har införts av ansvarig angående förvaring av saker (torkmattor, barnvagnar, cyklar) och annat som kan hindra en utrymning vid skarpt läge.

OVK-BESIKTNING

Företaget Aircano AB genomfört OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Eftersläpningar kvar in i 2017.

FASTIGHETSINSPEKTIONER OCH RONDERINGAR

Två utvändiga fastighetsinspektioner tillsammans med förvaltningen har utförts. Illern har genomfört två invändiga inspektioner på vindar, i källare och i övriga utrymmen. Avvikelser/påpekanden meddelats och anmälts till förvaltningen för åtgärd.

FASAD

Högtryckstvätt har av företaget Qlean Scandinavia utförts på fasader gård 15.

BELYSNING

2015 påbörjades inkoppling av belysning i källare och på vindar till närvarostyrd tändning och släckning via trappautomatik. Arbetet har fortsatt under 2016.

EXTRAFÖRRÅD

Alla (36 st) extraförråd är uthyrda. Kölista föreligger.

Yttre miljö

Med HSB mark gjordes det marksyner 2016, en vår och en höst.

Vissa träd och buskar klipptes på vårvintern.

På sensommaren togs vildvin bort från fasader, och träd och större buskar klipptes.

Vårens arbetsdag söndag 24 april, vi krattade och lade ut biokol och jord i planteringar och planterade penséer i krukorna på gårdarna. Tog ut sommarmöbler till gårdarna.
När vi var klara med arbetena bjöds det på korv/hamburgare dricka och kaffe på gård 15

I juni planterades sommarblommor i krukorna på gårdarna.

På gård 16 byggdes det en pergolaliknande byggnad med tak och en ny grill monterades, blev färdigt strax efter midsommar.

I sydvästra hörnet på gård 15 togs stora buskar med mera. bort.
En ny plantering med blommor och buskar byggdes av HSB mark.
Ritning till ombyggnaden gjordes Anders Westberg.

Höstens arbetsdag söndag 24 oktober, vi klippte bärbuskar, sly och det krattades in löv i häckarna.
Sommarmöblerna plockades undan.

När vi var klara med arbetena bjöds det på korv/hamburgare grillade på nya grillen dricka och kaffe på gård 16.

Ekonomi

Föreningens redovisade resultat för 2016 visar ett underskott på 188 706 kr.


Det väsentligaste skälet till underskottet är kostnader för vårt projekt för återvinning av frånvärme. Installationen av värmepumpar för återvinning av frånluft har väl motsvarat våra förväntningar och har hållit nere uppvärmningskostnaderna.

I redovisningen av kostnader skiljer vi på löpande underhåll och planerat underhåll. Som löpande underhåll redovisas kostnader för reparationer, service, lampbyten etc. 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 resultatet beroende på sådant underhåll avsätts årligen en 1/20-del av de planerade kostnaderna till en fond, den yttre fonden. Det är planerat underhåll utförs lyfts pengar från fonden. Yttre fonden hade vid 2016 års början tillgångar på 8 miljoner kr.

2016 utfördes planerat underhåll med 2 035 310 kr. Här ingår då det sista kostnaderna för vårt projekt för återvinning av frånvärme. Som resultatdisposition föreslås därför ett uttag på motsvarande belopp från yttre fonden samt avsättning för framtida underhåll på 1 486 000 kr.

Efter föreslagna omföringar mot vår underhållsfond återstår då ett överskott på 360 604 kr.
Överskottet föreslås läggas till vårt balanserade överskott från tidigare år på 1,5 miljoner kr.

Föreningen är högt belånad och räntekänslig. Räntorna har därför stor betydelse för vilka avgifter som måste tas ut. Under året har ränteutvecklingen varit positiv och räntorna har legat kvar på låga nivåer. Vi har därför kunnat lägga om lån till lägre räntor och samtidigt förlänga bindningstiderna. 

Strategin är att ha lånestocken utlagd med olika långa bindningstider, utspridda så att en del av lånestocken placeras om årligen. Det 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 skapar en trygghet för medlemmarna att anpassningen av avgiftsnivån till ett eventuellt ändrat ränteläge kan göras stegvis över flera år.

Vår långivare, SEB, gör årligen en kreditbedömning av föreningen. Vid bedömningen av vår kreditvärdighet tittar banken på belåningsgrad och kassaflöde. Vi har ett positivt kassaflöde och en belåningsgrad som understiger 30 %. Banken har därför inga krav på att vi skall minska låneskulden, men vi har i år valt att öka amorteringen från 1,0 miljon till 2,1 miljon kronor. Totalt uppgår lånen nu till drygt 173 miljoner kr.

Föreningen har över 16 miljoner kronor i likvida och placerade medel.

Våra avgifter höjdes 2016 med tre procent. Det var den första höjningen på över tio år. Styrelsen ser inget behov av en avgiftshöjning för 2017.

Ett stort arbete har 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.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2012	2013	2014	2015	2016
Nettoomsättning	15 796 269	15 367 465	16 680 333	16 242 651	15 801 713
Resultat efter finansiella poster	399 023	-1 069 590	-2 431 167	142 104	-188 706
Årsavgift*, kr/kvm	804	784	784	784	807
Drift**, kr/kvm	404	404	431	450	425
Belåning, kr/kvm	9 703	9 659	9 604	9 550	9 436
Soliditet, %	18,7%	18,1%	17,4%	17,6%	17,6%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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


FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 541 180
Årets resultat	-188 706
Reservering till underhållsfond	-1 486 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>2 035 310</u>
Summa till stämmans förfogande	1 901 784

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 901 784
-------------------------	-----------

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

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 801 713	16 242 651
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-10 031 858	-9 400 172
Övriga externa kostnader	Not 3	-220 330	-190 194
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-308 532	-318 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 164 782	-2 164 782
Summa rörelsekostnader		-12 725 502	-12 073 418
Rörelseresultat		3 076 211	4 169 233
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	52 110	122 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-3 317 028	-4 150 029
Summa finansiella poster		-3 264 918	-4 027 129
Årets resultat		-188 706	142 104

AK

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	197 281 881	199 446 663
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	1 542 700
		<u>197 281 881</u>	<u>200 989 363</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>197 282 381</u>	<u>200 989 863</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 533	1 357
Övriga fordringar	Not 10	6 013 374	4 106 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	613 132	798 026
		<u>6 631 038</u>	<u>4 905 756</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	7 500 000	7 500 000
Kassa och bank	Not 13	3 238 305	3 238 305
Summa omsättningstillgångar		<u>17 369 344</u>	<u>15 644 061</u>
Summa tillgångar		<u>214 651 725</u>	<u>216 633 924</u>

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	28 515 014	28 515 014
Yttre underhållsfond	7 995 364	7 248 483
	<u>36 510 378</u>	<u>35 763 497</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 541 179	2 145 957
Årets resultat	-188 706	142 104
	<u>1 352 473</u>	<u>2 288 060</u>
Summa eget kapital	<u>37 862 851</u>	<u>38 051 557</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>173 602 385</u>	<u>175 702 385</u>
	173 602 385	175 702 385
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	1 048 446	739 041
Skatteskulder	15 530	0
Övriga skulder	Not 16	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	<u>1 709 132</u>	<u>1 727 560</u>
	3 186 489	2 879 982
Summa skulder	<u>176 788 874</u>	<u>178 582 367</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>214 651 725</u>	<u>216 633 924</u>

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-188 706	142 104
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 164 782	2 164 782
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 976 076	2 306 886
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	191 840	-43 695
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	306 507	-71 804
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 474 422	2 191 387
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	1 542 700	-1 542 700
Kassaflöde från investeringsverksamhet	1 542 700	-1 542 700
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 100 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 100 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	1 917 122	-351 313
Likvida medel vid årets början	14 818 388	15 169 701
Likvida medel vid årets slut	16 735 510	14 818 388

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 1,15 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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

Fond för yttre underhåll

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

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 1 268 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 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**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 853 204	14 420 736
Årsavgifter el	537 514	715 158
Hyror	153 952	148 452
Övriga intäkter	272 306	973 731
Bruttoomsättning	<u>15 816 976</u>	<u>16 258 077</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-15 216	-15 426
Hyresförluster	-47	0
	15 801 713	16 242 651
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 218 986	999 060
Reparationer	714 718	1 285 731
El	1 847 136	1 575 312
Uppvärmning	1 276 741	1 899 229
Vatten	717 793	802 403
Sophämtning	443 536	92 618
Fastighetsförsäkring	228 621	218 121
Kabel-TV och bredband	288 938	286 840
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	534 466	508 721
Förvaltningsarvoden	654 959	714 207
Övriga driftkostnader	70 655	64 811
Planerat underhåll	2 035 310	953 119
	10 031 858	9 400 172
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	63 797	31 413
Administrationskostnader	72 720	59 581
Extern revision	19 063	18 700
Konsultkostnader	0	15 750
Medlemsavgifter	64 750	64 750
	220 330	190 194
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	222 498	224 235
Revisionsarvode	13 350	13 350
Övriga arvoden	16 000	16 000
Sociala avgifter	56 684	49 562
Övriga personalkostnader	0	15 123
	308 532	318 270
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 045	783
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 105	7 357
Ränteintäkter skattekonto	93	807
Ränteintäkter HSB bunden placering	47 203	51 167
Övriga ränteintäkter	1 664	62 786
	52 110	122 900
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 315 693	4 147 160
Övriga räntekostnader	1 335	2 869
	3 317 028	4 150 029

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	200 469 413	200 469 413
Ingående anskaffningsvärde mark	12 803 000	12 803 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 272 413	213 272 413
Ingående avskrivningar	-13 825 750	-11 660 968
Årets avskrivningar	-2 164 782	-2 164 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 990 532	-13 825 750
Utgående redovisat värde	197 281 881	199 446 663
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	189 868 000	185 868 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 513 000	1 004 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	123 800 000	128 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	246 000	193 000
Summa taxeringsvärde	316 427 000	315 865 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 542 700	0
Årets investeringar	-1 542 700	1 542 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 542 700
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	16 169	16 076
Skattefordran	0	10 215
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 893 836	2 977 819
Placeringskonto HSB Stockholm	1 103 369	1 102 264
	6 013 374	4 106 373
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	608 044	610 813
Upplupna intäkter	5 088	187 213
	613 132	798 026
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	7 500 000	7 500 000
	7 500 000	7 500 000
Not 13 Kassa och bank		
SBAB	3 157 710	3 157 710
SEB	80 595	80 595
	3 238 305	3 238 305

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Noter		2016-12-31		2015-12-31		
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	28 515 014	0	7 248 483	2 145 957	142 104
	Resultatdisposition			746 881	-604 777	-142 104
	Årets resultat					-188 706
	Belopp vid årets slut	28 515 014	0	7 995 364	1 541 179	-188 706

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	11518125	3,13%	2017-10-28	4 380 062	0
SE-Banken Bolån	11518133	3,13%	2017-10-28	10 500 000	0
SE-Banken Bolån	20758104	0,42%	2017-12-28	15 647 323	0
SE-Banken Bolån	25048970	1,58%	2019-12-28	18 000 000	0
SE-Banken Bolån	25049047	2,49%	2019-06-28	19 000 000	0
SE-Banken Bolån	25826655	1,79%	2020-12-28	17 715 000	0
SE-Banken Bolån	25827090	1,34%	2018-12-28	17 900 000	0
SE-Banken Bolån	26544424	1,09%	2018-03-28	18 810 000	0
SE-Banken Bolån	26544483	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
				173 602 385	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 173 602 385

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 173 602 385

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 193 394 000 193 394 000

Not 16 Övriga skulder

Inre fond	413 381	413 381
	413 381	413 381

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	72 295	69 320
Förutbetalda hyror och avgifter	1 284 149	1 272 114
Övriga upplupna kostnader	352 688	386 126
	1 709 132	1 727 560

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Noter

2016-12-31

2015-12-31

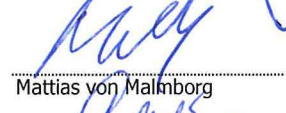
Stockholm, den 2017-04-04


Gunnel Robertsson


Kjell Blomberg


Krister Johansson

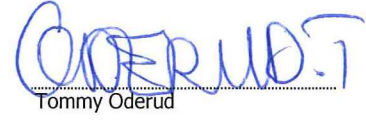

Lars-Gunnar Dahlgren


Mattias von Malmberg


Peter Wilander


Rolf Hage


Stig Biström


Tommy Oderud


Ulf Roos

Vår revisionsberättelse har 2017-04-04 lämnats beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor

Alexander Forslöt

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

20/4-2017

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Illern nr 285, org.nr. 716419-6540

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Illern nr 285 för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 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. De 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 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 revisionssed 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. Risker 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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.

BoRevision

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 nr 285 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

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

Stockholm den 20/14 2017



Alexander Forslöf

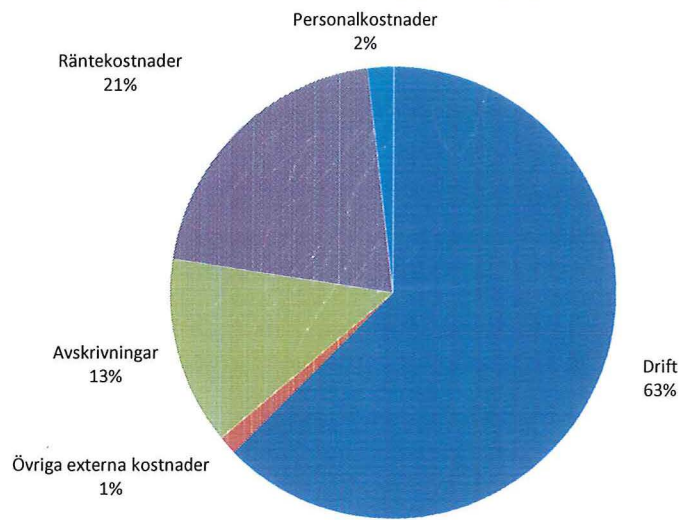
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

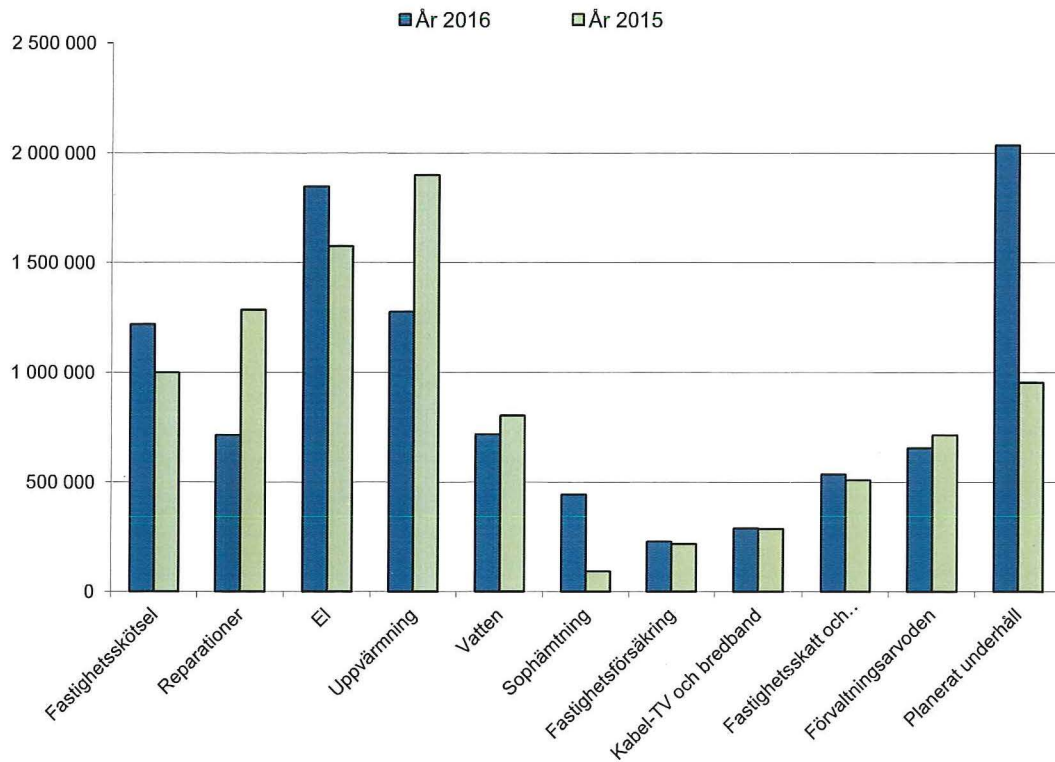


HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Brf Illern Valberedning 2017

Valberedningen bestod av Kaddy Dampha F 45, Eva Persson F 44 och Isabelle Dattolo Forsgren F 39.

Under hösten 2016 anslogs våra namn och kontaktuppgifter på föreningens anslagstavlor och hemsidan. Efter årsskiftet bjöd vi sedan in samtliga styrelseledamöter till ett individuellt möte där vi lyssnade till ledamöternas synpunkter och förslag kring styrelsens behov. Kort därefter var valberedningen också med på ett styrelsemöte i syfte att få en inblick i hur styrelsen arbetar idag. Via ett anslag i samtliga portar informerades medlemmarna sedan om att valberedningen kunde komma och ringa på hos dem och på så sätt ta emot synpunkter och träffa intressanter för styrelsearbetet. Gensvaret vid dessa påringningar var mycket positiva, och valberedningen vill tacka alla medlemmar som tog sig tid till att prata med oss. Vi har nu fått en större inblick i vilka starka resurser vi har i föreningen och fått intressanter till poster i nutid och framtid.

Valberedningens förslag till styrelse 2017 är följande;

Eva Maria Forsell	F 41	Nyval	2 år
Rolf Hage	F 37	Omval	1 år
Stig Biström	F 47	Kvarstår	1 år
Peter Wilander	F 47	Kvarstår	1 år
Tommy Oderud	F 51	Omval	1 år
Krister Johnsson	F 42	Kvarstår	1 år
Lars Dahlgren	F 40	Omval	2 år
Kjell Blomberg	F 51	Omval	2 år
Ulf Roos	F 51	Kvarstår	1 år
Elin Edlund	F 46	Nyval	1 år Suppleant
Revisorer			
Bo Waldelius	F 39	Omval	1 år
Hans Peters	F 28	Omval	1 år Suppleant

Valberedning

Utses av stämman

Arvode och ersättningar

Valberedningen föreslår samma arvoden som år 2016 dvs. sex basbelopp. Ett basbelopp år 2017 är 44,300 kronor. Inom de sex basbeloppen ska arvoden utgå till styrelsen, revisorer och valberedning. De värdinnor som ansvarar för våra gemensamma utrymmen såsom övernattningslägenheter, festlokaler, bastun och tvättstugor ska också arvoderas inom de sex basbeloppen. Styrelsen bör också fortsatt lägga budget för löpande utbildning, valberedningen föreslår att styrelsen specifikt budgeterar för utbildning av nya styrelseledamöter.

Nacka 2016-04-11

Kaddy Dampha

Isabelle Dattolo Forsgren

Eva Persson



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