

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 2006-01-01—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 nio med bostadsrätt av HSB Stockholm och sex med bostadsrätt av Nacka Kommun. Under verksamhetsåret har 25 lägenhetsöverlåtelse skett. För att bli medlem i brf ILLERN krävs medlemskap i HSB Stockholm.

STYRELSE

Föreningen hade ordinarie årsstämma 2006-05-02. Vid styrelsens konstituering efter den ordinarie stämman fick styrelsen följande sammansättning

Björn Carlsson	Ordförande/ekonomiansvarig (ledamot utsedd av HSB Stockholm)
Christina Pettersson	Vice ordförande/kassaansvarig/inre miljöansvarig
Göran Wedin	Sekreterare/informationsansvarig
Per Norling	Ekonomiansvarig
Tommy Oderud	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Raimo Stadhammar	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Michael Eklund	Yttre miljöansvarig (Gårdar)

Suppleanter:

Åsa Holstein	Yttre miljöansvarig (Gårdar)
Maria Wallgren- Gyllentri	Brandskyddsfrågor
Gunnel Robertsson	Utsedd av HSB Stockholm

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har, förutom styrelsen i sin helhet, tecknats av Björn Carlsson, Per Norling, Christina Pettersson och Raimo Stadhammar, två i förening.

REVISORER

Revisor har varit Britt Sandvall med Hans Peters som suppleant, valda av föreningen, samt Bo Revision AB. ✓

ARVODEN

Arvode till styrelsen har utgått med två basbelopp, 79 400 kronor. Utöver detta har ytterligare ett basbelopp (39 700 kronor) funnits att disponeras för styrelsen till kostnader i samband med utbildningar och konferenser, samt ersättningar till andra funktionärer, exempelvis värdinnorna för övernattningsrum respektive festlokaler.

SAMMANTRÄDEN/MÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2006-05-02
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.
Därutöver har styrelsen haft en protokollförd planerings- och strategikonferens under en heldag.

REPRESENTATION

Föreningen har varit representerad i Jarlabergs Samfällighet och tillhörande utskott genom Göran Wedin och Tommy Oderud.

FASTIGHETERNA

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

Styrelsen arbetar efter en långsiktig underhållsplan, som senast uppdaterades 2003 och planerar i det ekonomiska arbetet avsättningar avsedda att täcka de kostnader som är knutna till det periodiska underhållet (=underhållsplanen).

Planerat underhåll utfört efter 2003:

- Ommålning av gårdshus
- Ombyggnad av gård 16, utemiljö
- Renblåsning av avloppsstammar
- Byte av grovtvättmaskiner gård 15 och 16
- Byte av torkskåp gård 15 och 16
- Ny ventilation i tvätt stugor

Under året 2006 har bl a följande arbeten utförts:

- Ommålning av trapphus påbörjades under 2005 och fortsatte under 2006.
- Taken över portar till trapphusen blästrades och målades.
- Plåt detaljer på gårdarna ommålades.
- Beskärning av buskar mot dalen och på gårdar.
- Träden mellan brf Illern och brf Mården stammades upp i samråd med Nacka Kommun och två tallar togs ner. ✕

- Gårdsmöbler renoverades och kompletterades med en sittgrupp.
- Två fastighetsbesiktningar genomfördes.
- Stuprören har förlängts och överrinningskydd har monterats på taken på båda gårdarna.
- Omfattande anbudsarbete för ventilationsstyrning, värmestyrning och enhetsmätning av el har genomförts och som fortsätter under 2007.
- Samtliga träd på gårdar har beskurits.
- Flyttning av styrelsearkiv och iordningställande av ny styrelselokal på Fyrspannvägen 42 som tillåter att gamla lokalen kan hyras ut.
- Cyklar som saknat märkning har undanröjts från cykelrum och gårdar.

YTTRE MILJÖ

Städdag, då föreningens medlemmar engageras i gemensamt arbete med att göra gårdsmiljöerna fina, genomfördes den 7 maj. Den traditionella städdagen på hösten bedömdes ej kräva samma insats som tidigare år, utan styrelsens ledamöter avsåg att gemensamt utföra erforderliga arbeten den 11 november. Ogynnsam väderlek satte dock stopp för genomförandet och arbetena bedömdes kunna genomföras till våren 2007.

HSB Mark har enligt avtal ansvar för skötseln av gårdarna och dess växtlighet. Men utöver det har de boende själva engagerat sig i vissa mindre planterings- och anläggningsarbeten.

EKONOMI

Föreningens finansiella situation har förbättrats de senaste åren. Föreningen har gjort positiva resultat vilket har gjort att det tidigare ackumulerade underskottet vänts till ett överskott. Föreningens likviditetssituation har också förbättrats.

Den främsta anledningen till den bättre ekonomiska situationen är lägre räntor.

Med anledning av den stabilare ekonomiska situationen sänkte föreningen årsavgiften med 10% per den 1/1 2006. Styrelsen beslutade också om en avgiftssänkning på ytterligare 5 % fr o m den 1 januari 2007. Den genomsnittliga årsavgiften är nu 825:15 kronor per kvadratmeter

Med nuvarande relation mellan avgifts- och räntenivå bör föreningens finansiella situation vara fortsatt stabil. Resultatet blir lägre samtidigt som likviditeten bör hållas på en fortsatt tillfredsställande nivå. Styrelsen arbetar med en 5-årsprognos i syfte att ha lite framförhållning

Genom att dela upp de totala lånen i mindre delar och sprida dessa över olika förfallotider minskar föreningens ränterisk vid ett enskilt låns förfall. Strategin har varit att dela upp lånen så att varje låneomsättning på sikt ska beröra ungefär 10 % av föreningens totala lån. Under året har föreningen dessutom haft som målsättning att ha mellan 20% och 40% av de totala lånen till rörlig ränta. Förändringar i ränteläget kommer succesivt slå igenom i föreningens kostnader <

Under året har Illern-Nytt, med information till medlemmarna, utkommit med tre nummer.

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

Värdinna för uthyrningsverksamheten i övernattningslägenheten gård 16 har Kerstin Stadhammar varit, och värdinna för uthyrningsverksamheten i festlokalen gård 16 har Nancy Waldelius varit.

En grupp bestående av Kjell Åkerblom och Torbjörn Pettersson hr funnits till hands för bland annat byten av huvudsäkringar i fastigheterna under s k jourtid.

Jarlabergs IF:s ungdomsverksamhet har sponsrats med 10000 kronor.

RESULTATDISPOSITION

Balanserad vinst	2.133.688 kr	
Årets resultat	2.040.429 kr	
Periodiskt underhåll	580.623 kr	Bokfört som periodiskt underhåll
Avsättning	648.000 kr	Enligt budget

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad vinst	2.133.688 kr
Årets resultat	2.040.429 kr
	<u>4.174.117 kr</u>


Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-580.623 kr
Överföring till yttre fond	648.000 kr
Balanserad vinst eller förlust	4.106.740 kr
	<u>4.174.117 kr</u>

Beräkning av balanserat resultat:

Periodiskt underhåll	580.623 kr
Avsättning till fond	-648.000 kr
Årets resultat	2.040.429 kr
Balanserad vinst vid årets början	<u>2.133.688 kr</u>
	<u>4.106.740 kr</u>



Resultaträkning		06-01 - 06-12	05-01 - 05-12
Nettoomsättning	Not 1	16 157 045	17 984 807
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-5 442 300	-4 865 572
Planerat underhåll		-580 623	-468 020
Fastighetsskatt		-728 439	-817 960
Avskrivningar		-503 490	-483 549
Summa fastighetskostnader		<u>-7 254 852</u>	<u>-6 635 101</u>
Bruttoresultat		8 902 193	11 349 706
Rörelseresultat		8 902 193	11 349 706
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	Not 3	88 709	92 431
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	80 264	20 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-7 030 738</u>	<u>-8 112 023</u>
Summa finansiella poster		<u>-6 861 764</u>	<u>-7 999 001</u>
Resultat efter finansiella kostnader		2 040 429	3 350 706
Årets resultat		2 040 429	3 350 706 



Balansräkning		2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 6	206 739 689	207 243 179
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>206 739 689</u>	<u>207 243 179</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		206 740 189	207 243 679
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 773	18 495
Övriga fordringar	Not 8	25 016	202 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	226 834	32 085
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 959 681	5 476 746
Summa kortfristiga fordringar		<u>4 214 304</u>	<u>5 729 753</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	8 049 218	4 770 508
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		5 000	5 000
Bank		3 928	193 348
Summa kassa och bank		<u>8 928</u>	<u>198 348</u>
Summa omsättningstillgångar		12 272 449	10 698 610
Summa tillgångar		219 012 638	217 942 289



Balansräkning	2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	28 515 014	28 515 014
Fond för yttre underhåll	3 155 383	2 975 403
Summa Bundet eget kapital	<u>31 670 397</u>	<u>31 490 417</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 133 688	-1 037 038
Årets resultat	2 040 429	3 350 706
Summa fritt eget kapital	<u>4 174 116</u>	<u>2 313 668</u>
Summa eget kapital	35 844 513	33 804 084
Skulder		
Fond för inre underhåll	784 835	858 734
Skulder till kreditinstitut	Not 12 180 351 302	181 170 732
Leverantörsskulder	273 442	159 513
Övriga skulder	Not 13 129 867	87 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 1 628 680	1 861 486
Summa skulder	<u>183 168 125</u>	<u>184 138 205</u>
Summa eget kapital och skulder	219 012 638	217 942 289
Poster inom linjen		
Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	193 394 000	193 394 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



HSB:s Brf Illern

Kassaflödesanalys	2006-12-31	2005-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 040 429	3 350 706
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	<u>503 490</u>	<u>483 549</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 543 919	3 834 255
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-3 280 325	1 065 385
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	<u>-150 649</u>	<u>-408 302</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-887 055	4 491 338
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-819 430</u>	<u>-360 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-819 430	-360 000
Årets kassaflöde	-1 706 485	4 131 338
Likvida medel vid årets början	5 675 094	1 543 757
Likvida medel vid årets slut	3 968 608	5 675 094



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget.
Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).

Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 126 472 512, en ökning med 2 486 121 jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

Medelantal anställda

Föreningen har inga anställda. ↗

**Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader****Styrelsen**

Arvode förtroendevalda	85 801	78 920
Löner och andra ersättningar	3 278	3 249
Sociala kostnader	25 395	24 896
Övrigt	15 134	8 350
Summa	129 608	115 415

Revisorer

Föreningsvald	7 880	7 880
---------------	-------	-------

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

137 488 123 295

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	15 978 552	17 754 000
Hyror	67 000	69 570
Övriga intäkter	111 493	161 410
Brutto	16 157 045	17 984 980

Hysesförluster 0 -173

Nettoomsättning 16 157 045 17 984 807

Not 2 Drift

Personalkostnader	137 488	123 295
Fastighetskötsel och städ	718 227	672 713
Reparationer	829 480	380 651
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	479 433	470 514
Uppvärmning	1 367 423	1 395 345
Vatten	577 956	579 728
Sophämtning	134 622	100 577
Fastighetsförsäkring	99 300	99 300
Kabel-TV	217 078	199 686
Övriga avgifter	3 720	0
Förvaltningsarvoden	684 113	658 115
Övrig drift	193 460	185 648
Summa drift	5 442 300	4 865 572



Noter

2006-12-31 2005-12-31

Not 3	Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
	Utdelning SEB likviditetsfond	88 709	92 431
	Summa resultat från övriga värdepapper och fordringar	88 709	92 431
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Allkonto	10 168	8 594
	Specialinlåning	65 635	8 975
	Övriga ränteintäkter	4 461	3 023
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	80 264	20 592
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till kreditinstitut	7 030 738	7 838 783
	Räntekostnader övriga	0	25 450
	Föreningsavgäld	0	247 790
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	7 030 738	8 112 023

Not 6 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	198 500 384	503 490	0,25%	-4 563 695	193 936 689
	198 500 384	503 490		-4 563 695	193 936 689

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	12 803 000				12 803 000
	12 803 000				12 803 000

Summa Byggnader och Mark 206 739 689

Taxeringsvärde

	2006-12-31	2005-12-31
Byggnader	91 683 000	90 947 000
Mark	54 249 000	50 849 000
	145 932 000	141 796 000



Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Soffa	19 300			-19 300	0
Inventarier	79 548			-79 548	0
	98 848			-98 848	0

Not 7	Finansiella anläggningstillgångar				
	Andelar i HSB Stockholm			500	500
	Summa finansiella anläggningstillgångar			500	500

Not 8	Övriga fordringar				
	Skattekonto			3 662	1 997
	Skattereduktion			0	101 408
	Skattefordringar			21 354	99 022
	Summa övriga fordringar			25 016	202 427

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Fastighetsskötsel mark			44 688	0
	Kabeltv			18 397	8 182
	Administrativ förvaltning & fastighetsskötsel			112 614	0
	Handkasseredovisning			10 763	12 350
	Ränta specialinlåning			40 372	0
	Entex Mattor			0	11 553
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			226 834	32 085

Not 10	Kortfristiga placeringar				
		Antal	Anskaffnings- värde	Marknads- värde	Bokfört värde
	SEB Likvid.fond	595 659,27	6 055 246,35	6 049 217,69	6 049 218
	SEB Likviditetsfond				6 049 218
	Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm				2 000 000
	Summa kortfristiga placeringar				8 049 218
					4 770 508
					0
					4 770 508



Noter

2006-12-31

2005-12-31

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2006-01-01	28 515 014	2 975 403	-1 037 038	3 350 706
Disposition enl. stämmbeslut		179 980	3 170 726	-3 350 706
Årets resultat				2 040 429
Utgående balans 2006-12-31	28 515 014	3 155 383	2 133 688	2 040 429

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
SEB	2,97%	rörlig	18 810 000
SEB	2,97%	rörlig	18 810 000
SEB	6,76%	2007-09-28	35 750 000
SEB	4,20%	2013-12-28	15 647 323
SEB	3,05%	2010-03-28	18 715 000
SEB	3,49%	2008-12-28	19 000 000
SEB	2,99%	2009-12-28	19 000 000
SEB	3,66%	2012-12-28	18 715 000
SEB	4,11%	2008-09-28	4 621 662
SEB	4,11%	2008-09-28	11 282 317
Summa skulder till kreditinstitut			180 351 302

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 270 000 per år de kommande fem åren.

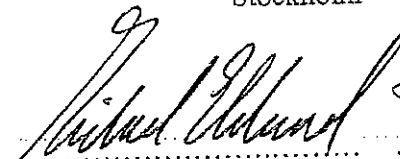
Not 13 Övriga skulder

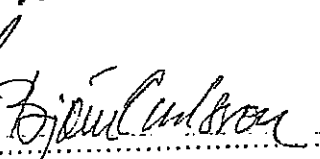
Samfällighetsavgift	129 867	87 335
Personalens källskatt	0	405
Summa övriga skulder	129 867	87 740

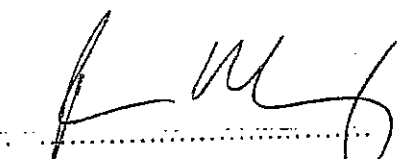



Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2006-12-31	2005-12-31
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 179 330	1 253 110
	Ränta fastighetslån	196 440	24 239
	Överlåtelse- & pantförskrivningsavgifter	29 268	23 148
	El	49 160	69 543
	Fjärrvärme	149 230	301 720
	Grovsopor	4 264	19 234
	Städning	6 425	45 944
	Revision	13 500	11 500
	Arbetsgivaravgifter	1 063	371
	Ekonomisk förvaltning	0	53 344
	Vatten	0	50 183
	Övriga köpta tjänster	0	9 150
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 628 680	1 861 486

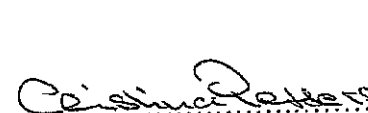
Stockholm 19/3 2007



 Michael Eklund

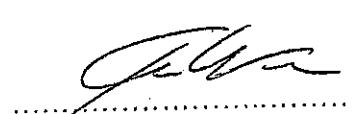

 Björn Carlsson

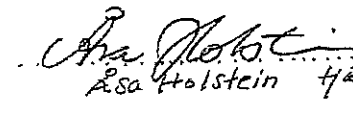

 Per Norling


 Tommy Oderud *


 Christina Pettersson

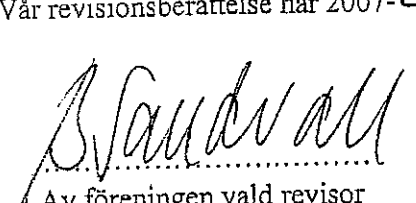

 Raimo Stadhmmar

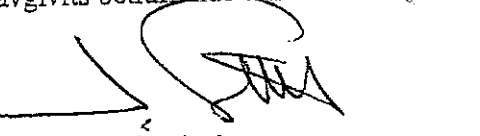

 Göran Wedin


 Åsa Holstein tjänstgörande
 suppleant

* Underskrift av
 suppleant de ordinarie ledamot
 befinner sig utomlands.

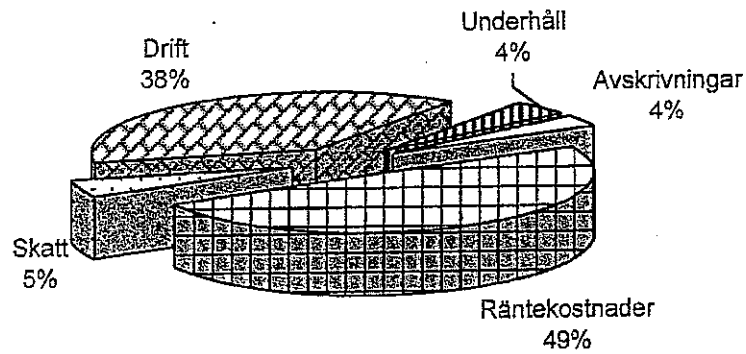
Vår revisionsberättelse har 2007-04-10 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Av föreningen vald revisor
 Britt Sandvall

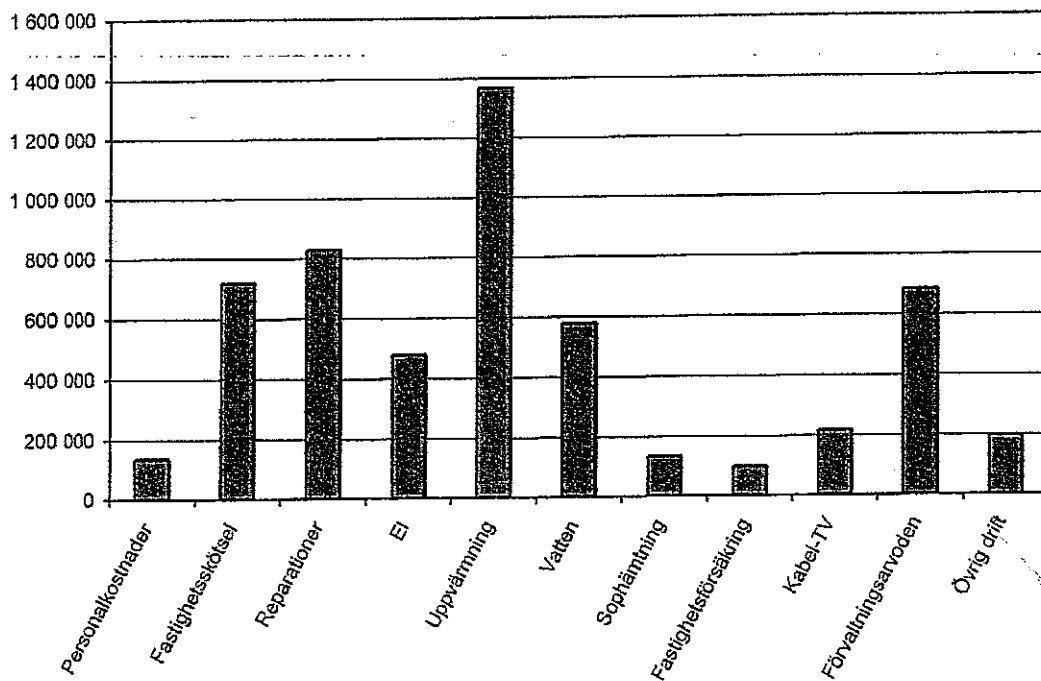

 Järger Götehed
 Av BoRevision AB förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Illern nr 285 i Nacka

Organisationsnummer 716419-6540

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Illern nr 285 i Nacka för räkenskapsåret 2006-01-01 - 2006-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10/4 2007


Av föreningen vald revisor
Britt Sandvall


Jörgen Götehed
BoRevision AB