

Org Nr: 716419-6540

Styrelsen för
HSB:s bostadsrättsförening Illern nr 285 i Nacka

Org.nr: 716419-6540

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

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 2008-01-01—2008-12-31.

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 sju med bostadsrätt av HSB Stockholm och sex med bostadsrätt av Nacka Kommun. Under verksamhetsåret har 19 lägenhetsöverlåtelser skett. För att bli medlem i brf ILLERN krävs medlemskap i HSB Stockholm.

STYRELSE

Föreningen hade ordinarie årsstämma 2008-04-21. Vid styrelsens konstituering efter den ordinarie stämman fick styrelsen följande sammansättning

Björn Carlsson	Ordförande/ekonomiansvarig (ledamot utsedd av HSB Stockholm)
Michael Eklund	Vice ordförande/yttre miljöansvarig
Birgitta Hjort	Sekreterare
Per Norling	Ekonomiansvarig
Tommy Oderud	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Raimo Stadhammar	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Åsa Holstein	Yttre miljöansvarig (Gårdar)
Suppleanter:	
Göran Wedin	
Rolf Hage	Ekonomiansvarig
Gunnel Robertsson	Utsedd av HSB Stockholm

FIRMATECKNARE

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

REVISORER

Revisor har varit Britt Sandvall med Mari Lindblad som suppleant, valda av föreningen, samt Bo Revision AB.

VALBEREDNING

Valberedningen har bestått av Christer Wahlgren (sammankallande) och Kjell Åkerblom.

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 2008-04-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Därutöver har styrelsen haft en protokollförd planerings- och strategikonferens under en heldag.

Medlemsmöte om föreningens ekonomi genomfördes 2008-11-27.

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 2007 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 bland annat följande genomförts under år 2008:

- Installation av behovsstyrd och centralt reglerbar värme och ventilation med möjlighet till kontinuerlig statistikuppföljning har slutförts.
- Vindar och källare har röjts från skräp och gamla möbler.
- Nya manglar har installerats i tvättstugorna
- Fasadskador på höghuset har besiktigats och åtgärdats
- Förhandlingar med Nacka Energi och Home Solutions om enhetsmätning av el har fortsatt under året för en totallösning för samtliga boenden inkl radhusen
- Utsiktsplatsens metalldelar på gård 16 har målats om
- Duschrummen i bastuarna har mögelsanerats och delvis målats om
- Automatisk styrning av bastufläktar har installerats
- Föreningens samtliga fastigheter har energideklarerats
- Taket på gårdshus 16 har reparerats

- Filmvisningsdukar har inköpts och monterats i festlokalerna

YTTRE MILJÖ

Under 2008 har radhusens mellanväggar bytts ut på gård 15 och staket har byggts mot skolgården. Dessa är nu enhetliga med de som 2007 byggdes på gård 16.

Under året har två städdagar genomförts då gårdarna snyggats till efter säsongens behov. Mest har detta betytt att trädgårdsmöbler flyttas ut resp. in, blommor planteras och sand sopas upp. Båda dagarna var välbesökta och det bjöds på grillad korv och dricka till alla som medverkade. På vårstädningen kunde alla barn måla och dekorera sin egen kruka och plantera fröer de sedan fick ta med hem. Det var väldigt uppskattat. Till gård 16 har nya fina krukor köpts in. Container har hyrts in för att återigen rensa ut gemensamma utrymmen som vindar och utanför förråd och jorden har återigen fyllt på i rabatterna.

Planeringen av upprustningen av lekplats och markytor på gård 15 har påbörjats och pengar har avsatts i budgeten. Förhoppningsvis blir detta klart under 2009.

Tillsammans med HSB har extra fokus lagts på att få ordning på våra många träd på gårdarna. Träden har beskurits relativt kraftigt både under 2006 och 2007 och målet är att sedan hålla denna nivå på underhåll. Ytterligare träd har beskurits under året och vissa buskage har förnyingsbeskurits.

AVTAL

Föreningen har tecknade avtal med HSB Stockholm avseende skötsel av föreningens fastigheter

JARLABERGS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Föreningen ingår tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar i Jarlaberg i en samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen sköter Jarlabergs garage och p-platser samt Kabel-TV

EKONOMI

2008 var ett extremt turbulent år på finansmarknaderna och för världsekonomin. Initialt såg det ut som att ekonomin fortsatte att växa och allt högre räntor gjorde att Illerns räntekostnader också ökade och såg ut att komma att öka ytterligare under de kommande åren.

Den kraftiga avmattningen mot slutet av året gjorde dock att Riksbanken sänkte styrräntan mycket kraftigt och marknadsräntorna sjönk också. Illerns räntekostnader sjönk och utsikterna för de närmaste åren förändrades. Illerns räntekostnader är nu lägre än innan krisen började. Räntekostnaderna ser ut att öka från den här nya lägre nivån de närmaste åren, men antagligen inte lika snabbt som förutsågs i höstas.

Den ekonomiska situationen för föreningen har förbättrats de senare åren och förbättringen fortsatte under 2008. Föreningen har gjort positiva resultat vilket har gjort att det tidigare

ackumulerade underskottet vänts till ett överskott. Föreningens likviditetssituation har också förbättrats.

Under 2008 visar föreningen ett resultat på +903 052 SEK efter den av styrelsen föreslagna resultatdispositionen, där årets uttag ur yttre fonden är 322 013 SEK och avsättningen till fonden 1 052 000 SEK.

Den främsta anledningen till den bättre ekonomiska situationen under senare år är lägre räntor. I dagsläget utgör räntekostnader knappt hälften av föreningens kostnader. Med anledning av den stabilare ekonomiska situationen sänkte föreningen årsavgiften med 10% per den 1/1 2006 och med ytterligare 5 % fr o m den 1 januari 2007. Den genomsnittliga årsavgiften är nu 825:15 kronor per kvadratmeter.

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. På det här sättet kommer förändringar i ränteläget succesivt att slå igenom i föreningens kostnader.

Under 2008 aviserade vår långgivare SEB att nya lån med rörlig ränta kommer att bli betydligt dyrare jämfört med Riksbankens reporänta. (Samma gäller även övriga banker). Förändringen har ännu inte berört Illerns rörliga lån men under 2009 kommer den att slå igenom. För att undvika den effekten kommer föreningen sannolikt att rulla en del av de rörliga lånen på ett år i taget i stället men i övrigt kvarstår föreningens nuvarande räntestrategi.

Föreningens likvida medel är för närvarande placerade i en räntefond som förvaltas av SEB som enbart placerar i statspapper med kort löptid och i specialinlåning hos HSB. I räntefonden hos SEB har föreningen ca 10 MSEK placerade och hos HSB har föreningen ca 3 MSEK placerat på specialinlåning.

I tillägg till dessa har föreningen ett avräkningskonto hos HSB mot vilket våra in och utbetalningar går. På det kontot varierar saldot under året mellan nära 0 och som mest ca 3 MSEK (under förutsättning att övrig likviditet är placerad ungefär som i dag).

Med nuvarande relation mellan avgifts- och räntenivå bedöms föreningens finansiella situation vara fortsatt stabil. Styrelsen arbetar med en 5-årsprognos i syfte att ha framförhållning. Räntekostnaderna kommer antagligen öka från den låga nivån i år och övriga kostnader bedöms öka ungefär i takt med inflationen.

ÖVRIGT

Under året har Illern-Nytt, med information till medlemmarna, utkommit med två 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 Nabiha Shahzad 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.

RESULTATDISPOSITION

Balanserad vinst	4.638.181	
Årets resultat	1.633.539	
Periodiskt underhåll	- 322.013	Bokfört som periodiskt underhåll
Avsättning	1.052.000 kr	

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad vinst	4.638.181 kr
Årets resultat	1.633.539 kr
	<u>6.271.720kr</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	322.013-.kr
Överföring till yttre fond	1.052.000 kr
Balanserad vinst	5.541.733 kr
	<u>6.271.720 kr</u>

Beräkning av balanserat resultat:

Periodiskt underhåll	322.013 kr
Avsättning till fond	-1.052.000 kr
Årets resultat	1.633.539 kr
Balanserad vinst vid årets början	4.638.181 kr
	<u>5.541.733kr</u>

HSB:s bostadsrättsförening Illern nr 285 i Nacka

Resultaträkning		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	Not 1	15 413 672	15 368 761
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-5 756 876	-5 349 519
Planerat underhåll		-322 013	-571 825
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-310 543	-745 980
Avskrivningar	Not 3	-635 203	-524 254
Summa fastighetskostnader		<u>-7 024 635</u>	<u>-7 191 578</u>
Rörelseresultat		8 389 037	8 177 183
Finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	Not 4	258 149	132 131
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	161 801	153 611
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-7 175 448	-7 450 808
Summa finansiella poster		<u>-6 755 498</u>	<u>-7 165 067</u>
Årets resultat		1 633 539	1 012 116

HSB:s bostadsrättsförening Illern nr 285 i Nacka**Balansräkning****2008-12-31****2007-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 7 194 111 484 193 412 435

Mark och markanläggningar

Not 8 12 803 000 12 803 000

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 0 1 334 252

206 914 484 207 549 687*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

206 914 984 207 550 187**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

7 665 9 756

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 311 742 614 522

Övriga fordringar

Not 11 9 707 53 595

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 175 892 197 171

1 505 006 875 044

Kortfristiga placeringar

Not 13 12 839 498 11 581 349

Kassa och bank

Not 14 10 265 3 096

Summa omsättningstillgångar

14 354 768 12 459 488**Summa tillgångar****221 269 752** **220 009 675**

HSB:s bostadsrättsförening Illern nr 285 i Nacka

Balansräkning	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	28 515 014	28 515 014
Underhållsfond	3 703 435	3 222 760
	<u>32 218 449</u>	<u>31 737 774</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 638 181	4 106 740
Årets resultat	1 633 539	1 012 116
	<u>6 271 719</u>	<u>5 118 856</u>
Summa eget kapital	<u>38 490 168</u>	<u>36 856 630</u>
Skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	180 081 302
Leverantörsskulder		692 154
Skatteskulder		8 670
Fond för inre underhåll		639 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 357 677
Summa skulder		<u>182 779 584</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>221 269 752</u>
		<u>220 009 675</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		193 394 000
		193 394 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>
		<i>Inga</i>

HSB:s bostadsrättsförening Illern nr 285 i Nacka

	2008-01-01	2007-01-01
Kassaflödesanalys	2008-12-31	2007-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 633 539	1 012 116
Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	635 203	524 254
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 268 742</u>	<u>1 536 370</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 190 891	-3 538 030
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-373 462</u>	<u>254 921</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	704 389	-1 746 739
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 334 252
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 334 252
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>-270 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-270 000
Årets kassaflöde	704 389	-3 350 991
Likvida medel vid årets början	617 617	3 968 608
Likvida medel vid årets slut	1 322 005	617 617

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen

HSB:s bostadsrättsförening Illern nr 285 i Nacka**Redovisningsprinciper m.m.**

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 beräknade ekonomiska livslängd. För övrig anläggning sker avskrivning på 15 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 125779976, en minskning med 415333 jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01	2007-01-01
	2008-12-31	2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	112 885	87 399
Sociala kostnader	33 226	30 889
Övrigt	14 538	65 450
	<u>160 649</u>	<u>183 738</u>
Revisorer		
Föreningsvald	8 060	7 880
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	0	3 248
Sociala kostnader	0	1 053
	<u>0</u>	<u>4 301</u>
Totalt	<u>168 709</u>	<u>195 919</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB:s bostadsrättsförening Illern nr 285 i Nacka

Noter	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	15 179 688	15 179 688
Hyror	116 360	90 795
Övriga intäkter	117 659	98 278
Bruttoomsättning	<u>15 413 707</u>	<u>15 368 761</u>
Hysesförluster	-35	0
	15 413 672	15 368 761
Not 2 Drift		
Personalkostnader	168 709	195 919
Fastighetsskötsel och lokalvård	690 164	532 198
Reparationer	792 086	604 026
El	592 773	464 500
Uppvärmning	1 329 615	1 416 747
Vatten	557 621	549 284
Sophämtning	267 525	266 609
Fastighetsförsäkring	104 031	99 300
Kabel-TV	243 885	281 592
Förvaltningsarvoden	723 206	724 019
Övriga driftskostnader	<u>287 262</u>	<u>215 324</u>
	5 756 876	5 349 519
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	545 875	524 254
Om- och tillbyggnad	89 328	0
	<u>635 203</u>	<u>524 254</u>
Not 4 Resultat från övriga anläggningstillgångar		
Utdelning SEB Likvidetsfond	258 149	132 131
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	22 852	27 842
Specialinlåning	132 750	123 328
Övriga ränteintäkter	6 199	2 441
	<u>161 801</u>	<u>153 611</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	7 172 452	7 450 731
Övriga räntekostnader	2 996	77
	<u>7 175 448</u>	<u>7 450 808</u>

HSB:s bostadsrättsförening Illern nr 285 i Nacka

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	198 500 384	198 500 384
Årets investeringar	1 334 252	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 834 636	198 500 384
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 087 949	-4 563 695
Årets avskrivningar	-635 203	-524 254
Utgående avskrivningar	-5 723 152	-5 087 949
Bokfört värde	194 111 484	193 412 435
Taxeringsvärde		
Byggnader, hyreshusenhet	132 045 000	132 045 000
Byggnader, småhusenhet	12 376 000	12 376 000
Mark, hyreshusenhet	59 280 000	59 280 000
Mark, småhusenhet	12 750 000	12 750 000
	216 451 000	216 451 000
Not 8 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	12 803 000	12 803 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 803 000	12 803 000
Bokfört värde	12 803 000	12 803 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 334 252	0
Årets investeringar	-1 334 252	1 334 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 334 252
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	0	41 301
Skattekonto	9 707	5 158
Övriga fordringar	0	7 136
	9 707	53 595

HSB:s bostadsrättsförening Illern nr 285 i Nacka

Noter	2008-12-31	2007-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsskötsel mark	0	44 688
Kabel TV	19 227	0
Administrativ förvaltning & fastighetsskötsel	0	117 416
Ränta specialinlåning	21 750	35 067
Försäkring	104 031	0
Redovisning handkassan	30 884	0
	175 892	197 171

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Antal	Anskaffningsvärde	Marknadsvärde	Bokfört värde	
SEB Likvid.fond	965 330	9 839 497	9 979 004	9 839 498	
SEB Likvid.fond				9 839 498	8 581 349
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm				3 000 000	3 000 000
				12 839 498	11 581 349

Not 14 Kassa och bank

Bank SEB	2 265	3 096
Handkassa	8 000	0
	10 265	3 096

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 515 014	0	3 222 760	4 106 740	1 012 116
Vinstdisp enl. stämmobeslut			480 675	531 441	-1 012 116
Årets resultat					1 633 539
Belopp vid årets slut	28 515 014	0	3 703 435	4 638 181	1 633 539

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	11518125	4,55%	2009-09-28	4 621 662	0
SE-Banken Bolån	11518133	4,55%	2009-09-28	11 282 317	236 280
SE-Banken Bolån	20758104	4,20%	2013-12-28	15 647 323	0
SE-Banken Bolån	25048970	3,49%	2014-12-28	19 000 000	0
SE-Banken Bolån	25049047	2,99%	2009-12-28	19 000 000	0
SE-Banken Bolån	25826655	3,66%	2012-12-28	18 715 000	0
SE-Banken Bolån	25827090	3,05%	2010-03-28	18 715 000	0
SE-Banken Bolån	26544424	3,96%	2009-03-28	18 810 000	0
SE-Banken Bolån	26544483	4,78%	2011-09-28	18 810 000	0
SE-Banken Bolån	28931034	3,96%	2009-09-28	17 740 000	0
SE-Banken Bolån	28931069	3,96%	2009-09-28	17 740 000	0
				180 081 302	236 280

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	179 845 022
--	-------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	178 899 902
---	-------------

HSB:s bostadsrättsförening Illern nr 285 i Nacka

Noter

2008-12-31

2007-12-31

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	48 798	200 244
Förutbetalda hyror och avgifter	1 220 335	1 081 035
Överlåtelse & Pantförskrivningsavgifter	22 796	16 067
El	0	28 568
Fastighetsskötsel mark	0	41 850
Städ	11 103	0
Revision	28 000	14 000
Snöröjning	10 000	0
Grovsopor	10 000	0
Förlorad arbetsinkomst	0	1 664
Arbetsgivaravgifter	6 645	7 171
	1 357 677	1 390 599

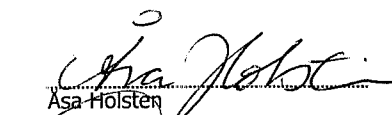
Nacka, den



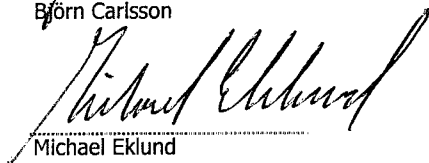
Björn Carlsson



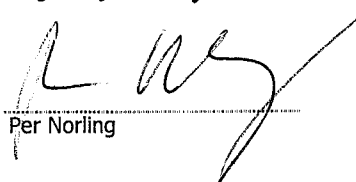
Birgitta Hjort



Asa Holsten



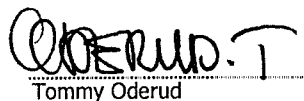
Michael Eklund



Per Norling



Raino Stadhammar

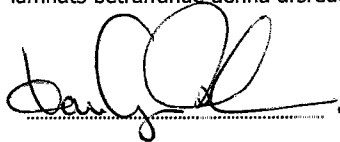


Tommy Oderud

Vår revisionsberättelse har 21 - 4 - 2009 lämnats beträffande denna årsredovisning



Britt Sandvall



Lars-Göran Petersson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 Brf Illern i Nacka för räkenskapsåret 2008.01.01 - 2008.12.31

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 revisions sed 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.

Nacka den 21 APRIL 2009



Britt Sandvall

Av föreningen vald revisor



BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Göran Petersson