

ÅRSREDOVISNING

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

Styrelsen för HSB:s brf ILLERN i Nacka får härmed avge redovisning för föreningens verksamhetsår 2009-01-01—2009-12-31.

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 11 lägenhetsöverlåtelser skett med tillträde under 2009.

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

STYRELSE

Föreningen hade ordinarie årsstämma 2009-05-04. Innan stämman hade styrelsen följande sammansättning:

Björn Carlsson	Ordförande/ekonomiansvarig (ledamot utsedd av HSB Stockholm)
Michael Eklund	Vice ordförande/yttra 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

Vid styrelsens konstituering efter den ordinarie stämman fick styrelsen följande sammansättning:

Björn Carlsson	Ordförande/ekonomiansvarig (ledamot utsedd av HSB Stockholm)
Michael Eklund	Vice ordförande/yttra miljöansvarig
Göran Wedin	Sekreterare
Per Norling	Ekonomiansvarig
Tommy Oderud	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Raimo Stadhammar	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Åsa Holstein	Yttre miljöansvarig (Gårdar)
Birgitta Hjorth	Informationsansvarig
Rolf Hage	Ekonomiansvarig

MN

Suppleanter:
Ulrika Hallstrand
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 en revisor hos Bo Revision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

ARVODEN

Arvode till styrelsen har utgått med två basbelopp, 82 000 kronor. Utöver detta har ytterligare ett basbelopp (41 000 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 2009-05-04.
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 2009-12-01

REPRESENTATION

Föreningen har varit representerad i Jarlabergs Samfällighet och tillhörande utskott genom Göran Wedin och Björn Carlsson

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	284	kvm
Antal lägenheter	235	st

Styrelsen arbetar efter en långsiktig underhållsplan, som senast uppdaterades 2007 och

MW

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 2009:

- Efterjustering av och byten av styrenheter för automatiskt reglerad värme och ventilation och för kontinuerlig uppföljning har genomförts.
- Vindar och källare har röjts från skräp och gamla möbler i anslutning till städdag.
- Fasadskador som inträffat på gård 16 mot sjösidan har besiktigats och reparationsarbeten kommer att ske 2010.
- Läckande tätningband mellan vissa fasadelement har åtgärdats.
- Förhandlingar med Nacka Energi och Home Solutions om enhetsmätning av el har slutförts och mätningen och faktureringen är igång. Viss efterjustering av systemautomatik kvarstår till 2010.
- Ett stort antal grafittisaneringar i trapphus, elskåp och på fasader har gjorts.
- Omfattande ombyggnad av skyddsrum på gård 15 och gård 16 har gjorts. Målnings- och markarbeten kvarstår till 2010.
- Ventilationskanaler i radhusen har rensats och fläktarna har rengjorts.
- Föreningens samtliga köksavlopp i lägenheterna har spolats.
- Taken har besiktigats och trasiga takpannor har bytts ut..
- Överströmningsskydd av vatten har monterats på vissa höghustak.
- Fallskydd har monterats i dagvattenbrunnar.
- Samtliga torktumlare har försetts med nya luftkanaler med direktutblås vilket minskar dammbildning och brandfara och ger enklare underhåll.
- Anbudsarbete för ökat skalskydd med nya låssystem och porttelefon för samtliga 15 trapphus har genomförts.

YTTRE MILJÖ

Under året har två städdagar genomförts då gårdarna snyggats till efter säsongens behov. Tillsammans flyttade vi trädgårdsmöbler, planterade blommor, fyllde på ny jord i våra rabatter och sopade upp sand. Båda dagarna var välbesökta och det bjöds på grillad korv och dricka till alla som medverkade. Container har hyrts in för att återigen rensa ut gemensamma utrymmen som vindar och utanför förråd.

Ett arkitekturträtat förslag på upprustningen av gård 15 har tagits fram. En informationskväll hölls i februari och flera bra synpunkter inkom från de boende. Ombyggnadsarbetet med gården förväntas påbörjas under sommaren 2010.

Den stora mängden snö som kommit har orsakat skada på pergolan på gård 15 vilken, av säkerhetsskäl, kommer att rivas något tidigare än först planerat.

AVTAL

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

MN

JARLABERGS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Föreningen ingår tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar i Jarlaberg i en samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen sköter sopsuganordningen, Jarlabergs garage och p-platser samt Kabel-TV. Förändrat avtal har under 2010 träffats med Com Hem avseende leverans av kabel-TV-utbudet.

EKONOMI

Under 2009 präglades världsekonomin och finansmarknaderna precis som året innan av finanskrisen. Den kraftiga avmattningen mot slutet av 2008 gjorde att Riksbanken sänkte styrräntan mycket kraftigt och marknadsräntorna sjönk också. Riksbankens reporänta låg på 2,00% vid början av 2009 och under första halvåret 2009 sänkte Riksbanken räntan ytterligare i tre steg. Den 1 juli låg Riksbankens reporänta på 0,25%. Där har den sedan dess legat kvar och i dagsläget bedöms Riksbanken börja att höja räntan under sommaren 2010. Tack vare Riksbankens räntesänkningar sjönk Illerns räntekostnader kraftigt. Räntekostnaderna kommer dock i takt med högre marknadsräntor med största sannolikhet att öka från den här nya lägre nivån de närmaste åren.

Tack vare de betydligt lägre marknadsräntorna under 2009 kunde föreningen lämna juli månad avgiftsfri.

Den ekonomiska situationen för föreningen har förbättrats de senare åren och förbättringen fortsatte under 2009. Föreningen har gjort positiva resultat vilket har gjort att det tidigare ackumulerade underskottet vänts till ett överskott. Föreningens likviditetssituation har också förbättrats.

Under 2009 visar föreningen ett resultat på +1 058 316 SEK efter den av styrelsen föreslagna resultatdispositionen, där årets uttag ur yttre fonden är 812 436 SEK och avsättningen till fonden 1 052 500 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. Under 2009 lämnades, som sagt, dessutom juli månad avgiftsfri (om man tar hänsyn till den avgiftsfria månaden var den faktiskt utdebiterade årsavgiften 756:39 kronor per kvadratmeter under 2009).

Föreningen har haft som strategi att dela upp de totala lånen i mindre delar och sprida dessa över olika förfallotider för att minska föreningens ränterisk vid ett enskilt låns förfall. Strategin har varit att dela upp lånen så att varje låneomsättning nu berör ungefär 10% av föreningens totala lån. Under året har föreningen dessutom haft som målsättning att ha mellan 20% och 50% av de totala lånen till rörlig ränta. På det här sättet kommer förändringar i ränteläget successivt att slå igenom i föreningens kostnader.

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 och är som mest drygt 4 MSEK (under förutsättning att övrig likviditet är placerad ungefär som i dag).

Föreningens relativt goda likviditet ger en bra beredskap i ett oroligt ekonomiskt läge, goda möjligheter att sköta underhållet av fastigheterna på ett bra sätt samt möjligheter till nyinvesteringar.

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 med största sannolikhet öka från den extremt 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 15 har Anna Dahlgren varit, och värd för festlokalen på gård 16 har Nima Gitirokh varit

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

En grupp bestående av Kjell Åkerblom och fastighetsansvariga (byggnader) har funnits till hands för bland annat byten av huvudsäkringar i fastigheterna under s k jourtid.

RESULTATDISPOSITION

Balanserad vinst	5.541.233 kr	
Årets resultat	1.298.380 kr	
Periodiskt underhåll	- 812.436 kr	Bokfört som periodiskt underhåll
Avsättning	1.052.500 kr	

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad vinst	5.541.233 kr
Årets resultat	1.298.380 kr
	<u>6.839.613 kr</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	812.436 kr
Överföring till yttre fond	1.052.500 kr
Balanserad vinst	6.599.549 kr
	<u>6.839.613 kr</u>

MW

Beräkning av balanserat resultat:

Periodiskt underhåll	812.436 kr
Avsättning till fond	-1.052.500 kr
Årets resultat	1.298.380 kr
Balanserad vinst vid årets början	<u>5.541.233 kr</u>
	6.599.549 kr

MN

HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	14 336 649	15 413 672
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 320 996	-5 756 876
Planerat underhåll		-812 436	-322 013
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-484 720	-310 543
Avskrivningar	Not 3	-649 342	-635 203
Summa fastighetskostnader		-8 267 494	-7 024 635
Rörelseresultat		6 069 156	8 389 037
Finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	Not 4	222 895	258 149
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	56 823	161 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-5 050 494	-7 175 448
Summa finansiella poster		-4 770 776	-6 755 498
Årets resultat		1 298 380	1 633 539

MN

HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Balansräkning	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och ombyggnader	Not 7 193 673 169	194 111 484
Mark och markanläggningar	Not 8 12 803 000	12 803 000
Inventarier	Not 9 0	0
	<u>206 476 169</u>	<u>206 914 484</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>206 476 669</u>	<u>206 914 984</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	9 938	7 665
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 406 463	1 311 742
Övriga fordringar	Not 11 9 753	9 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 575 679	175 892
	<u>4 001 833</u>	<u>1 505 006</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13 13 062 392	12 839 498
Kassa och bank	Not 14 18 242	10 265
Summa omsättningstillgångar	<u>17 082 468</u>	<u>14 354 768</u>
Summa tillgångar	<u>223 559 137</u>	<u>221 269 752</u>

HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**Balansräkning** **2009-12-31** **2008-12-31****Eget kapital och skulder**

Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		28 515 014	28 515 014
Underhållsfond		4 433 922	3 703 435
		<u>32 948 936</u>	<u>32 218 449</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 541 233	4 638 181
Årets resultat		1 298 380	1 633 539
		<u>6 839 613</u>	<u>6 271 720</u>
Summa eget kapital		<u>39 788 548</u>	<u>38 490 168</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	180 081 302	180 081 302
Leverantörsskulder		756 909	692 154
Skatteskulder		40 445	8 670
Fond för inre underhåll		603 033	639 781
Övriga skulder	Not 17	1 463	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 287 437	1 357 677
Summa skulder		<u>183 770 589</u>	<u>182 779 584</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>223 559 137</u>	<u>221 269 752</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>

MN

HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Kassaflödesanalys	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 298 380	1 633 539
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	649 342	635 203
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 947 722	2 268 742
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-625 001	-1 190 891
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	991 005	-373 462
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 313 726	704 389
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-211 027	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-211 027	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	2 102 699	704 389
Likvida medel vid årets början	1 322 005	617 617
Likvida medel vid årets slut	3 424 704	1 322 005

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget 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 övriga anläggningar sker avskrivning på 15 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning 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 26,3 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 125 500 307, en minskning med 279 669 jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	85 600	112 885
Sociala kostnader	23 540	33 226
Övrigt	19 404	14 538
	<u>128 544</u>	<u>160 649</u>
Revisorer		
Föreningsvald	8 560	8 060
	<u>137 104</u>	<u>168 709</u>
Totalt		
<i>Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.</i>		

HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Noter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 914 713	15 179 688
Hyror	115 200	116 360
El, enhetsmätning	194 472	0
Övriga intäkter	112 286	117 659
Bruttoomsättning	<u>14 336 671</u>	<u>15 413 707</u>
Hyresförluster	-22	-35
	14 336 649	15 413 672
Not 2 Drift		
Personalkostnader	137 104	168 709
Fastighetsskötsel och lokalvård	912 774	690 164
Reparationer	687 029	792 086
El	1 094 633	592 773
Uppvärmning	1 457 659	1 329 615
Vatten	524 574	557 621
Sophämtning	300 748	267 525
Fastighetsförsäkring	104 031	104 031
Kabel-TV	262 357	243 885
Övriga avgifter	12 256	0
Förvaltningsarvoden	562 478	723 206
Övriga driftskostnader	265 354	287 262
	6 320 996	5 756 876
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	545 875	545 875
Om- och tillbyggnad	103 467	89 328
	649 342	635 203
Not 4 Resultat från övriga anläggningstillgångar		
Utdelning SEB Likvidetsfond	222 895	258 149
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	11 104	22 852
Ränteintäkter skattekonto	46	4 549
Specialinlåning	44 664	132 750
Övriga ränteintäkter	1 010	1 650
	56 823	161 801
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	5 048 505	7 172 452
Övriga räntekostnader	1 989	2 996
	5 050 494	7 175 448

MN

HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	199 834 636	198 500 384
Årets investeringar	211 027	1 334 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 045 663	199 834 636
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 723 152	-5 087 949
Årets avskrivningar	-649 342	-635 203
Utgående avskrivningar	-6 372 494	-5 723 152
Bokfört värde	193 673 169	194 111 484
Taxeringsvärde		
Byggnader, hyresenhet	132 045 000	132 045 000
Byggnader, småhus	15 636 000	12 376 000
Mark, hyresenhet	59 280 000	59 280 000
Mark, småhus	20 400 000	12 750 000
	227 361 000	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 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	98 848	98 848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 848	98 848
Ingående avskrivningar	-98 848	-98 848
Utgående avskrivningar	-98 848	-98 848
Bokfört värde	0	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	9 753	9 707
	9 753	9 707
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader	18 763	0
Förvaltningskostnader	178 924	0
Försäkring	122 164	104 031
Kabeltv	59 067	19 227
Enhetsmätning el okt-dec	194 472	0
Övriga upplupna intäkter	0	30 884
Ränta specialinlåning	2 289	21 750
	575 679	175 892

MN

HSB Bostadsrättsförening Illern i NackaNoter 2009-12-31 2008-12-31**Not 13 Kortfristiga placeringar**

	Antal	Anskaffningsvärde	Marknadsvärde	Bokfört värde	
SEB Likvid.fond	987 323	10 062 391	10 008 196	10 062 391	
SEB Likvid.fond				10 062 391	9 839 498
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm				0	3 000 000
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm				3 000 000	0
				13 062 391	12 839 498

Not 14 Kassa och bank

Bank SEB				767	2 265
Handkassa				17 475	8 000
				18 242	10 265

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 515 014	0	3 703 435	4 638 181	1 633 539
Vinstdisp enl. stämmobeslut			730 487	903 052	-1 633 539
Årets resultat					1 298 380
Belopp vid årets slut	28 515 014	0	4 433 922	5 541 233	1 298 380

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	11518125	0,98%	2010-03-17	4 621 662	0
SE-Banken Bolån	11518133	0,98%	2010-03-17	11 282 317	0
SE-Banken Bolån	20758104	4,20%	2013-12-28	15 647 323	0
SE-Banken Bolån	25048970	3,76%	2014-12-28	19 000 000	0
SE-Banken Bolån	25049047	1,25%	2010-02-12	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	2,44%	2011-03-28	18 810 000	0
SE-Banken Bolån	26544483	4,78%	2011-09-28	18 810 000	0
SE-Banken Bolån	28931034	0,98%	2010-03-17	17 740 000	0
SE-Banken Bolån	28931069	1,15%	2010-02-12	17 740 000	0
				180 081 302	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 180 081 302Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 180 081 302**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Dubbelbetald kundfaktura				1 463	0
				1 463	0

MN

HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Noter

2009-12-31


2008-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	33 151	48 798
Förutbetalda hyror och avgifter	1 282 905	1 220 335
El	317 043	0
Fjärrvärme	157 005	0
Sophämtning	116 084	0
Planerat underhåll mark	149 482	0
Medlemsavgift HSB	43 800	0
Övriga upplupna kostnader	187 967	88 544
	2 287 437	1 357 677

Nacka, den

7 april 2010




Birgitta Hjorth



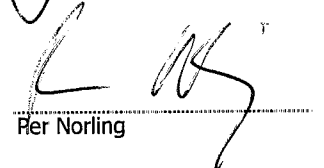
Björn Carlsson



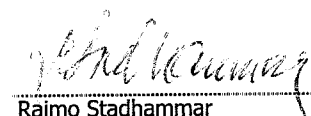
Göran Wedin



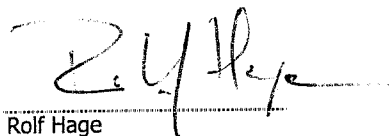
Michael Eklund



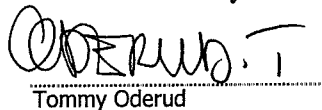
Per Norling



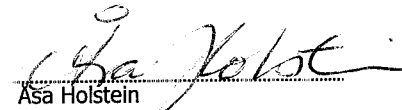
Raimo Stadhammar



Rolf Hage



Tommy Oderud

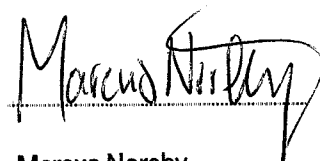


Åsa Holstein

Vår revisionsberättelse har 2010-04-27 lämnats beträffande denna årsredovisning



Britt Sandvall
Av föreningen vald revisor



Marcus Noreby
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Organisationsnummer 716419-6540

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Illern nr 285 i Nacka för räkenskapsåret 2009.01.01 - 2009.12.31

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.

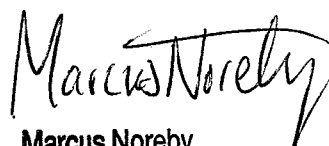
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 27/4 -10



Britt Sandvall

Av föreningen vald revisor



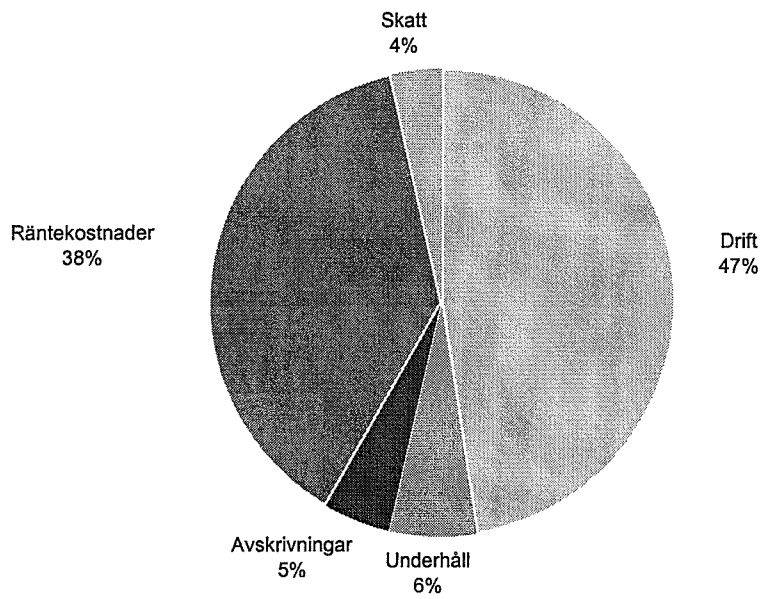
Marcus Noreby

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

