



Org Nr: 716419-6540

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Org.nr: 716419-6540

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

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 2010-01-01—2010-12-31.

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 17 lägenhetsöverlåtelser skett med tillträde under 2010.

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

STYRELSE

Föreningen hade ordinarie årsstämma 2010-05-03. Innan stämman hade styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Björn Carlsson	Ordförande/ekonomiansvarig (ledamot utsedd av HSB Stockholm)
Michael Eklund	Vice ordförande/yttre miljöansvarig
Birgitta Hjort	Illern-Nytt, medlemsinfo, hemsidan
Per Norling	Ekonomiansvarig
Tommy Oderud	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Raimo Stadhammar	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Åsa Holstein	Yttre miljöansvarig (Gårdar)
Göran Wedin	Sekreterare
Rolf Hage	Ekonomiansvarig

Suppleanter:

Ulrika Hallstrand	Aktivitetsgrupp och medlemsverksamhet
Gunnel Robertsson	Utsedd av HSB Stockholm

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

Ordinarie ledamöter:

Björn Carlsson	Ordförande/ekonomiansvarig (ledamot utsedd av HSB Stockholm)
Göran Wedin	Vice ordförande tillika sekreterare
Per Norling	Ekonomiansvarig
Rolf Hage	Ekonomiansvarig
Tommy Oderud	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Raimo Stadhammar	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Ulf Roos	Fastighetsansvarig (Byggnader)

Åsa Holstein
Krister Jonsson

Yttre miljöansvarig (Gårdar)
Yttre miljöansvarig (Gårdar)

Suppleanter:

Ulrika Hallstrand
Birgitta Carlsson
Lena Magnusson
Gunnel Robertsson

Information, vice sekreterare
Information, vice sekreterare
Information, vice sekreterare
Utsedd av HSB Stockholm

Rolf Hage lämnade styrelsen i september. Han ersattes av suppleanten Ulrika Hallstrand.

I tur att avgå:

Göran Wedin, Tommy Oderud, Per Norling, Åsa Holstein, Ulrika Hallstrand, Birgitta Carlsson, Lena Magnusson, Lars-Gunnar Dahlgren, Hans Peters.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har, förutom styrelsen i sin helhet, tecknats av Björn Carlsson, Raimo Stadhammar, Göran Wedin, Per Norling och Rolf Hage, två i förening.

REVISORER

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

ARVODEN

Arvode till styrelsen har utgått med fyra basbelopp (171 200 kronor). Utöver detta har ytterligare ett basbelopp (42 800 kronor) funnits att disponeras för styrelsen till kostnader i samband med utbildningar och konferenser, samt ersättningar till andra funktionärer, exempelvis värdinnor/vårdar för övernattningsrum respektive festlokaler.

Härutöver har 0,3 (12 840 kronor) basbelopp disponerats för ersättning till föreningsvalda revisorer.

SAMMANTRÄDEN/MÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-03

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

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

Medlemsmöte om föreningens ekonomi genomfördes 2010-11-25



REPRESENTATION

Föreningen har varit representerad i Jarlabergs Samfällighet och tillhörande utskott genom Göran Wedin och Rolf Hage.

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	18 396	kvm
Lokalarea	284	kvm
Antal lägenheter	235	st

Styrelsen arbetar efter en långsiktig underhållsplan, som uppdaterades 2010 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 2010:

- 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 reparerats.
- Förhandlingar med Nacka Energi och Home Solutions om enhetsmätning av el har fortsatt och mätningen och faktureringen är igång. Viss efterjustering av systemautomatik kvarstår till 2011.
- Målning- och markarbeten har genomförts efter ombyggnader av skyddsrum.
- Taken har besiktigats och trasiga takpannor har bytts ut. Kompletteringar med stegar och snörasskydd har utförts.
- Avtal har tecknats med företag för att tillfredsställa en snabb och prioriterad hantering av snö- isröjning av tak.
- Efter installation av nytt låssystem har över 800 nyckelbrickor lämnats ut och kvitterats under fyra utlämningstillfällen till 235 bostadsrättsinnehavare och kontinuerligt efter behov till Post/Citymail, städföretag, tidningsbud, hantverkare som föreningen har löpande avtal med. Vissa efterarbeten på porttelefoni kommer att genomföras under 2011.
- Boknings- informationsterminal har monterats i tvättstugor.
- OVK-besiktning har genomförts och godkänts efter omfattande efterarbeten med kanalrensning, centrala fläktsystem och automatiserad fläktstyrning.
- Föreningens underhållsplan har uppdaterats.
- Ett stort antal ronderingar har gjorts av byggnadsansvariga för att få bort skräp, möbler mm. som inte får förvaras i källare, vindar och trapphus.
- Avtal har tecknats med nytt städföretag.

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.

Arbetet med att ta in offerter för ombyggnationen av gård 15 har pågått under året och tagit längre tid än förväntat. Arbetet väntas därmed påbörjas under sommaren 2011.'

AVTAL

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

JARLABERGS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Föreningen ingår tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar i Jarlaberg i en samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen sköter sopsuganordningen, Jarlabergs garage och p-platser samt Kabel-TV. Gällande avtal angående Kabel-TV med Com Hem har sagts upp till 2012-03-31 i syfte att konkurrensutsätta nuvarande leverantör..

EKONOMI

Under 2010 fortsatte världsekonomin och finansmarknaderna precis som åren innan att präglas av finanskrisen. Flera länder i Europa hamnade i akuta låneproblem. Den svenska ekonomin gjorde dock en kraftig återhämtning och i juli började Riksbanken att höja styrräntan från den extremt låga nivån 0,25%. Vid slutet av året låg reporäntan på 1,25%. Tack vare de trots allt fortsatt låga räntorna var Illerns räntekostnader under året relativt låga. Räntekostnaderna kommer dock i takt med högre marknadsräntor med största sannolikhet att öka från den här nivån de närmaste åren. Skillnaden mellan marknadsräntorna och den ränta som låntagare lånar till har också ökat under finanskrisen och trots det ljusare läget under det senaste året har skillnaden snarast fortsatt att öka. Det här betyder att även för Illern så har den effekten gjort att lånen blivit något dyrare.

2010 präglades också av kallt och snöigt väder. Både vintern 2009-2010 och 2010-2011 var som bekant kalla och snörika. Illerns kostnader för snöröjning, el, samt uppvärmning blev därför högre än budgeterat.

Tack vare de fortsatt låga marknadsräntor under 2010 kunde föreningen dock lämna januari månad 2011 avgiftsfri. Beslutet om avgiftsfri månad togs under 2010 och därför har också resultateffekten lagts på 2010. (11 månadsavgifter 2010)

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



Under 2010 visar föreningen ett resultat på +18 921 SEK efter den av styrelsen föreslagna resultatdispositionen, där årets uttag ur yttre fonden är 670 036 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 2010 lämnades, som under 2009, dessutom en månad avgiftsfri (om man tar hänsyn till den avgiftsfria månaden var den faktiskt utdebiterade årsavgiften 756:39 kronor per kvadratmeter under 2010).

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. 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 och placeringskonto hos HSB och i specialinlåning hos SEB. I räntefonden hos SEB har föreningen ca 10 MSEK placerade och hos HSB har föreningen ca 4 MSEK placerat på specialinlåning och placeringskonto . I specialinlåning hos SEB har föreningen mellan 1 och 2 MSEK.

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 2 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 fortsätta att öka från den låga nivån under 2010 och övriga kostnader bedöms öka ungefär i takt med inflationen.

ÖVRIGT

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

Värdinna för uthyrningsverksamheten i övernattningslägenheten 15 har Anna Dahlgren varit, och värd för festlokalen på gård 16 har Carmen Perez varit

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

En grupp bestående av Kjell Åkerblom, Göran Wedin och nyckelansvariga har funnits till hands för bland annat byten av huvudsäkringar i fastigheterna under s k jourtid.

RESULTATDISPOSITION

Balanserad vinst	6.599.549 kr	
Årets resultat	401.385 kr	
Periodiskt underhåll	670.036 kr	Bokfört som periodiskt underhåll
Avsättning	1.052.500 kr	

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad vinst	6.599.549 kr
Årets resultat	401.385 kr
	<u>7.000.934 kr</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	- 670.036 kr
Överföring till yttre fond	1.052.500 kr
Balanserad vinst	6.618.470 kr
	<u>7.000.934 kr</u>

Beräkning av balanserat resultat:

Periodiskt underhåll	670.036 kr
Avsättning till fond	-1.052.500 kr
Årets resultat	401.385 kr
Balanserad vinst vid årets början	6.599.549 kr
	<u>6.618.470 kr</u>



**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	14 785 452	14 336 649
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 575 417	-6 320 996
Planerat underhåll		-670 036	-812 436
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-482 075	-484 720
Avskrivningar	Not 3	<u>-760 178</u>	<u>-649 342</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-9 487 706</u>	<u>-8 267 494</u>
Rörelseresultat		5 297 746	6 069 156
Finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	Not 4	-57 120	222 895
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	37 710	56 823
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-4 876 951</u>	<u>-5 050 494</u>
Summa finansiella poster		<u>-4 896 361</u>	<u>-4 770 776</u>
Årets resultat		401 385	1 298 380

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 7	193 336 741	193 673 169
Mark och markanläggningar	Not 8	12 803 000	12 803 000
Inventarier	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	1 125	0
		<u>206 140 866</u>	<u>206 476 169</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

206 141 366 206 476 669**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 285	9 938
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 338 134	3 406 463
Övriga fordringar	Not 12	25 969	9 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	603 456	575 679
		<u>1 972 844</u>	<u>4 001 833</u>

Kortfristiga placeringar

Not 14 15 505 587 13 062 392

Kassa och bank

Not 15 26 950 18 242

Summa omsättningstillgångar

17 505 381 17 082 468**Summa tillgångar****223 646 747** **223 559 137**

BL

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

28 515 014

28 515 014

Underhållsfond

4 673 986

4 433 922

33 189 00032 948 936*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

6 599 549

5 541 233

Årets resultat

401 385

1 298 380

7 000 9336 839 613

Summa eget kapital

40 189 93339 788 548**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 17

180 020 902

180 081 302

Leverantörsskulder

533 371

756 909

Skatteskulder

37 300

40 445

Fond för inre underhåll

569 892

603 033

Övriga skulder

Not 18

0

1 463

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

2 295 349

2 287 437

Summa skulder

183 456 814183 770 589**Summa eget kapital och skulder****223 646 747****223 559 137****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

193 394 000

193 394 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Kassaflödesanalys	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	401 385	1 298 380
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	760 178	649 342
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 161 563</u>	<u>1 947 722</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 482 534	-625 001
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-253 375</u>	<u>991 005</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-1 574 347</u>	<u>2 313 726</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-424 875	-211 027
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-424 875</u>	<u>-211 027</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-60 400	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-60 400</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	-2 059 622	2 102 699
Likvida medel vid årets början	3 424 704	1 322 005
Likvida medel vid årets slut	1 365 083	3 424 704

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. Årets avskrivning + justering avskrivning 2009. För övriga anläggningar sker avskrivning med 15 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 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

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 125 500 307 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	127 086	85 600
Sociala kostnader	32 500	23 540
Övrigt	47 494	19 404
	<u>207 080</u>	<u>128 544</u>
Revisorer		
Föreningsvald	12 480	8 560
Totalt	<u>219 560</u>	<u>137 104</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 914 714	13 914 713
Hyror	120 028	115 200
El, enhetsmätning	636 249	194 472
Övriga intäkter	114 556	112 286
Bruttoomsättning	<u>14 785 547</u>	<u>14 336 671</u>
Hyresförluster	-95	-22
	14 785 452	14 336 649
Not 2 Drift		
Personalkostnader	219 560	137 104
Fastighet- och markskötsel	560 118	589 167
Städ	351 030	306 808
Snörenhållning	243 166	16 799
Reparationer	683 238	687 029
El	1 793 888	1 094 633
Uppvärmning	1 669 974	1 457 659
Vatten	585 439	524 574
Sophämtning	260 728	300 748
Fastighetsförsäkring	120 042	104 031
Kabel-TV	295 396	262 357
Övriga avgifter	5 531	12 256
Förvaltningsarvoden	552 166	562 478
Övriga driftskostnader	235 141	265 354
	<u>7 575 417</u>	<u>6 320 996</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	614 338	545 875
Om- och tillbyggnad	145 840	103 467
	<u>760 178</u>	<u>649 342</u>
Not 4 Resultat från övriga anläggningstillgångar		
Utdelning SEB Likviditetsfond	79 183	222 895
Justering/nedskrivning SEB Likviditetsfond	-136 303	0
	<u>-57 120</u>	<u>222 895</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	12 794	11 104
Ränteintäkter HSB placeringskonto	314	0
Ränteintäkter skattekonto	84	46
Specialinlåning	24 517	44 664
Övriga ränteintäkter	0	1 010
	<u>37 710</u>	<u>56 823</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 875 328	5 048 505
Övriga räntekostnader	1 623	1 989
	<u>4 876 951</u>	<u>5 050 494</u>

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	200 045 663	199 834 636
Årets investeringar	423 750	211 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>200 469 413</u>	<u>200 045 663</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 372 494	-5 723 152
Årets avskrivningar	-760 178	-649 342
Utgående avskrivningar	<u>-7 132 672</u>	<u>-6 372 494</u>
Bokfört värde	193 336 741	193 673 169
Taxeringsvärde		
Byggnader, hyreshusenhet	147 648 000	132 045 000
Byggnader, småhusenhet	15 636 000	15 636 000
Mark, hyreshusenhet	68 176 000	59 280 000
Mark, småhusenhet	20 400 000	20 400 000
	251 860 000	227 361 000
Not 8 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	12 803 000	12 803 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>12 803 000</u>	<u>12 803 000</u>
Bokfört värde	12 803 000	12 803 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	98 848	98 848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>98 848</u>	<u>98 848</u>
Ingående avskrivningar	-98 848	-98 848
Utgående avskrivningar	<u>-98 848</u>	<u>-98 848</u>
Bokfört värde	0	0
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 125</u>	<u>0</u>
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	9 837	9 753
Handkassa insättning 2011	15 532	0
Källskatt	600	0
	25 969	9 753

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka****Noter** **2010-12-31** **2009-12-31****Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förvaltningskostnader	182 173	178 924
Försäkring	120 042	122 164
Kabeltv	77 880	59 067
Övriga förutbetalda kostnader	0	18 763
Enhetsmätning el	220 405	194 472
Specialinlåning ränta	2 956	2 289
	603 456	575 679

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Antal	Anskaffningsvärde	Marknadsvärde	Bokfört värde	
SEB Likvid.fond	987 323	10 141 576	10 005 273	10 005 273	
SEB Likvid.fond				10 005 273	10 062 391
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm			Slutdatum 2011-03-17	4 000 000	0
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm				0	3 000 000
HSB placeringskonto				1 500 314	0
				15 505 587	13 062 391

Not 15 Kassa och bank

Bank SEB	0	767
Handkassa	26 950	17 475
	26 950	18 242

Not 16 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 515 014	0	4 433 922	5 541 233	1 298 380
Vinstdisp enl. stämmobeslut			240 064	1 058 316	-1 298 380
Årets resultat					401 385
Belopp vid årets slut	28 515 014	0	4 673 986	6 599 549	401 385

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	11518125	1,75%	2011-02-19	4 561 262	241 600
SE-Banken Bolån	11518133	1,75%	2011-02-19	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	2,46%	2011-03-16	19 000 000	0
SE-Banken Bolån	25826655	3,66%	2012-12-28	18 715 000	0
SE-Banken Bolån	25827090	3,05%	2011-03-28	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	1,75%	2011-02-19	17 740 000	0
SE-Banken Bolån	28931069	3,55%	2015-09-28	17 740 000	0
				180 020 902	241 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 179 779 302Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 178 812 902**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Dubbelbetald kundfaktura	0	1 463
	0	1 463

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Noter

2010-12-31

2009-12-31

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	80 821	33 151
Förutbetalda hyror och avgifter	135 990	1 282 905
Avgiftsfri månad december 2010	1 264 974	0
El	221 920	317 043
Fjärrvärme	231 534	157 005
Sophämtning	116 084	116 084
Planerat underhåll mark	0	149 482
Medlemsavgift HSB	0	43 800
Fastighetsskötsel och snöröjning	125 173	125 173
Övriga upplupna kostnader	118 853	62 794
	2 295 349	2 287 437

Nacka, den _____

Björn Carlsson

Per Norling

Tommy Oderud

Göran Wedin

Raimo Stadhammar

Ulf Roos

Krister Johnsson

Ulrika Hallstrand

Asa Holstein

Vår revisionsberättelse har 2011-05-11

lämnats beträffande denna årsredovisning

Lars-Gunnar Dahlgren

Bernadette Larsson

Av föreningen vald revisor

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 Bostadsrättsförening Illern i Nacka för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

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 revisionsred 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 ersättningskyldig 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 redovisningsred 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 11/5 2011

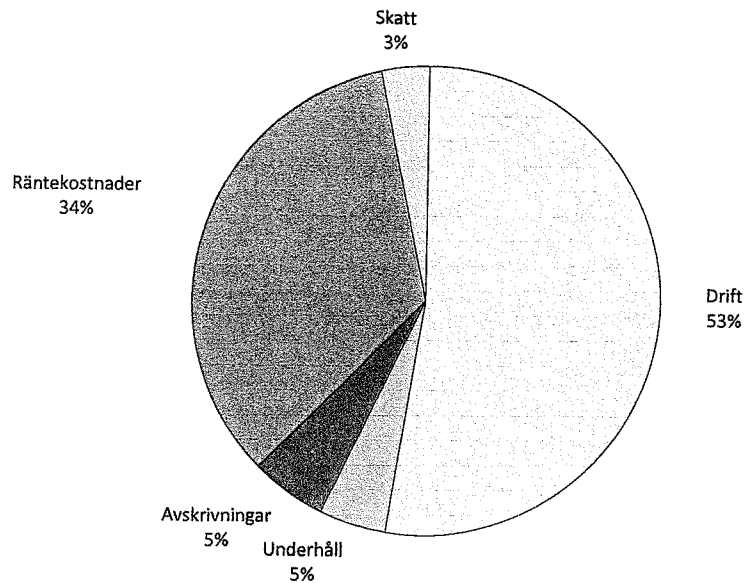
Lars-Gunnar Dahlgren
Av föreningen vald revisor

Bernadette Larsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

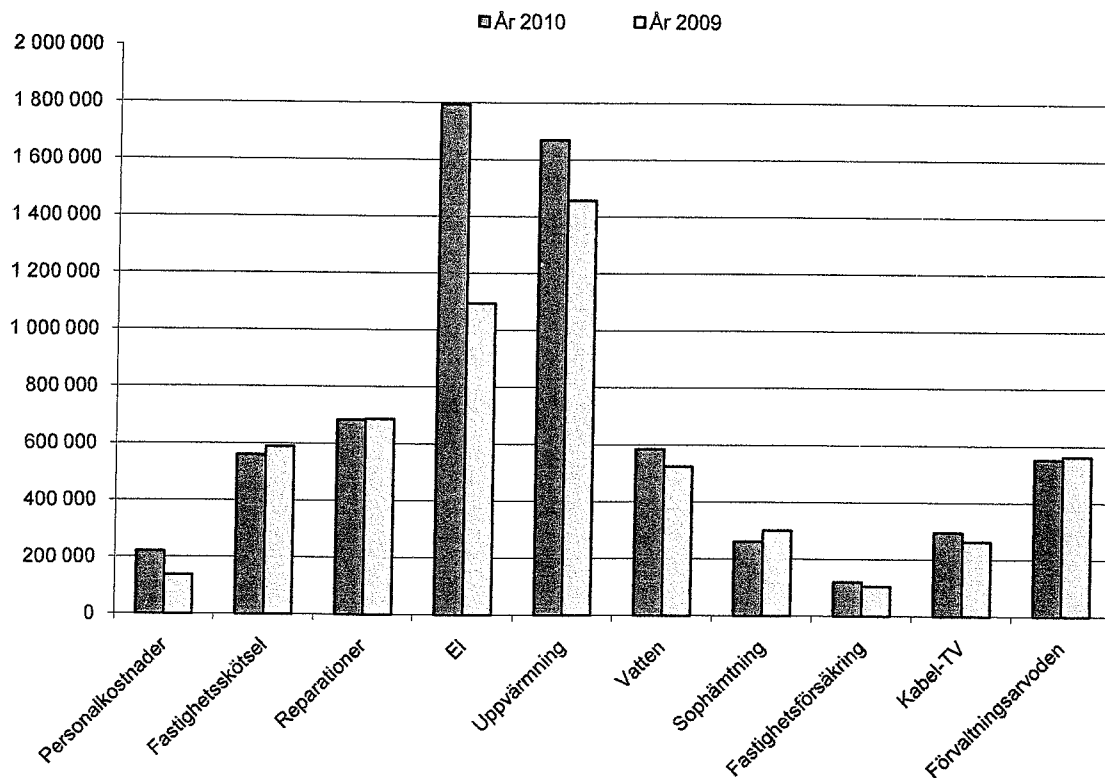


HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Valberedningens förslag på ny styrelse i brf Illern 2011/2012

Befattning	Namn	Adress	Org	Period
Ledamot	Raimo Stadhammar	F 49	Illern	Vald 2010
Ledamot	Tommy Oderud	F 51	Illern	Omval 2 år
Ledamot	Åsa Holstein	F 32	Illern	Omval 2 år
Ledamot	Ulf Roos	F 51	Illern	Vald 2010
Ledamot	Krister Jonsson	F 42	Illern	Vald 2010
Ledamot	Ulrika Hallstrand	F 46	Illern	Nyval 2 år
Ledamot	Lena Magnusson	F 49	Illern	Nyval 2 år
Ledamot	Kelly Miller	F 6	Illern	Nyval 2 år
Ledamot	Johnny Dovrin	F 48	Illern	Nyval 2 år
Suppleant	Stefan Svensson	D 2	Illern	Nyval 1 år
Suppleant	Anders Westberg			Nyval 1 år
Suppleant	Vakant			Nyval 1 år
Föreningsvald revisor	Lars-Gunnar Dahlgren	F 40	Illern	Omval 1 år
Föreningsvald revisor, ersättare	Hans Peters	F 28	Illern	Omval 1 år
HSB-ledamot ord	Uppgift saknas			
HSB-ledamot suppl	Uppgift saknas			

Nacka 2011-05-04

Valberedningen 2010/2011

Michael Eklund

Adriana Talaba

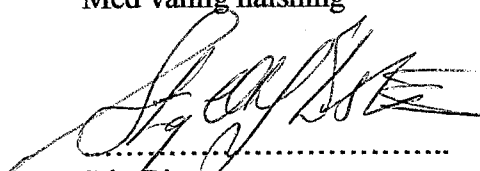
Nacka 2011-01-16

Motion till Brf Illern, Jarlaberg

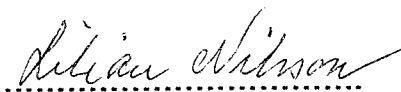
För att ytterligare förstärka de boendes demokratiska inflytande över bostadsrättsföreningen och dess verksamhet föreslår vi följande förändringar av nu gällande stadgar:

1. Föreningens ordförande skall väljas av medlemmarna på årsstämman och ej vid konstituering inom den valda styrelsen.
2. Föreningens ordförande skall alltid väljas på 1 år medan övriga ordinarie ledamöter i likhet med nu skall väljas växelvis på 2 år.
3. Föreningens ordförande, liksom övriga av medlemmarna valda ledamöter, skall vara permanent boende inom föreningen.

Med vänlig hälsning



Stig Biström
Fyrspannsvägen 47



Lilian Nilsson
Fyrspannsvägen 39

Styrelsens utlåtande över motion från Stig Biström och Lilian Nilsson

Styrelsen har tagit del av den inlämnade motionen och vill avge följande utlåtande

I bostadsrättsföreningens står det idag avseende styrelsen att den konstituerar sig självt

Konstituering och firmateckning

§ 17

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen.

Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

Motionen föreslår att föreningens ordförande skall väljas av stämman.

Då styrelsen i en bostadsrättsförening har ett gemensamt ansvar för skötseln av föreningens angelägenheter så borde rimligen styrelsen självt få välja den för arbetet bästa lösningen. För klarhetens skull kan också meddelas att någon HSB-ledamot som fungerar som ordförande inte kommer att vara aktuellt för kommande period.

Som motionen också påtalar skall ingen föreningsvald vara bosatt utanför bostadsrättsföreningen. Styrelsen delar den uppfattningen vilket också bör vara en ledstjärna för valberedningen. Däremot anser styrelsen att man inte skall reglera detta stadgemässigt för att inte binda upp sig. Man vet aldrig vilken situation som kan uppstå i framtiden. Men principen skall vara den i enlighet med motionärernas önskemål.

Styrelsen förslår stämman

Besluta att anse motionen besvarad