



ÅRSREDOVISNING 2012

HSB Brf Illern



Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Illern kallas till föreningsstämma.

Onsdagen den 24 april 2013 kl. 19.00

Plats. Gårdshuset, gård 16

Dagordning

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

Efter föreningsstämmans formella del svarar styrelsen på allmänna frågor.

Årsredovisningen distribueras separat till alla lägenheter

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 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 27 lägenhetsöverlåtelser skett, 22 med tillträde under 2012 och 5 under år 2013.

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

STYRELSE

Föreningen hade ordinarie årsstämma 2012-05-23. Innan stämman hade styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Ulf Roos	Ordförande from styrelsemötet 2011-09-26
Lena Magnusson	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Tommy Oderud	Vice ordförande och sekreterare
Raimo Stadhammar	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Åsa Holstein	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Krister Johnsson	Fastighetsärenden (Mark)
Kelly Miller	Fastighetsärenden (Mark)
Ulrika Hallstrand	Fastighetsärenden (Mark)
Johnny Dovrin	Information, vice sekreterare och medlemskontakter
Gunnel Robertsson	Information, medlemskontakter
	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter:

Stig Biström	Ekonomiansvarig
Anders Westberg	Fastighetsärenden (Mark)

Vid konstituering efter den ordinarie föreningsstämman fick styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Ulf Roos	Ordförande/Fastighetsansvarig (Byggnader)
Lena Magnusson	Vice ordförande tillika sekreterare



Stig Biström	Ekonomiansvarig
Rolf Hage	Ekonomiansvarig
Tommy Oderud	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Raimo Stadhammar	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Anders Westerberg	Yttre miljöansvarig (Gårdar)
Krister Jonsson	Yttre miljöansvarig (Gårdar)
Ulrika Hallstrand	Information och vice sekreterare
Åsa Holstein	Information och IT

Gunnel Robertsson Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter:

Inga suppleanter

I tur att avgå:

Lena Magnusson, Ulrika Hallstrand, Åsa Holstein, Lars-Gunnar Dahlgren, Hans Peters

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har, förutom styrelsen i sin helhet, tecknats av Ulf Roos, Lena Magnusson, Stig Biström, Raimo Stadhammar, två i förening.

REVISORER

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

ARVODEN

Arvode till styrelsen har utgått med fyra basbelopp (176 000 kronor). Utöver detta har ytterligare ett basbelopp (44 000 kronor) funnits att disponeras för styrelsen till kostnader i samband med utbildningar och konferenser, samt ersättningar till andra funktionärer, exempelvis värdinnor/värdar för övernattningsrum respektive festlokaler.

Härutöver har 0,3 (13 200 kronor) basbelopp disponerats för ersättning till föreningsvalda revisorer samt 0,5 basbelopp (22 000 kronor) som arvode till valberedningen.

SAMMANTRÄDEN/MÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Därutöver har styrelsen haft en protokollförd planerings- och strategikonferens under en heldag. Medlemsmöte om föreningens ekonomi genomfördes 2012-11-21.

efia

REPRESENTATION

Föreningen har varit representerad i Jarlabergs Samfällighet och tillhörande utskott genom Stig Biström och Krister Johnsson.

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 uppdaterades 2012 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 2012.
- I anslutning till städdag har vindar och källare åter röjts från skräp och gamla möbler.
- Till våra två gästlägenheter har köpts in nya trinetter och nya bäddsoffor. Föreningens styrelserum har också fått en ny trinett.
- Samtliga tak i föreningen har besiktigats och kompletterats med nya tegelpannor.
- Home Solutions enhetsmätning av el har kompletterats med några adresser som tidigare inte fungerade. Mätningen och faktureringen är igång.
- En omfattande översyn av föreningens tekniska larmsystem har fortsatt under 2012.
- Anbud från flera leverantörer har tagits in som underlag för beslut om köp och installation av nya tvättmaskiner och torktumlare till båda tvättstugorna. Arbetet kommer att fortsätta under 2013.
- Anbud från tre företag har tagits in för beslut om stamspolning av samtliga avloppskanaler i föreningen inför 2013.
- Målning av radhusens entrédörrar och förrådsdörrar har genomförts. Plåtytor på gårdarna har målats om.
- Nio nya källarförråd för uthyrning har installerats.
- Undercentralen för värme och varmvatten har fått ett nytt tryckkärl och ny vattenmätare.
- Anbudsarbete för förnyelse av all belysning i samtliga trapphus till energieffektiva LED-belysningar har påbörjats och kommer att fortsätta under 2013.
- Avtal om snöröjning på tak har förnyats.
- Vattenrening mot legionella har genomförts
- Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

efj

YTTRE MILJÖ

- Tillsammans med HSB genomfördes marksyn på gårdarna vår och höst 2012. Vid marksynen togs ett beslut om att HSB inte skall blåsa bort alla löv, då blåsning inte är bra för växtligheten
- Vid nya sittytorna på gård 15 togs 3 körbärsträd ned och syrebersåerna gallrades.
- Två städdagar har genomförts under året en vår och en höst, vid vårstädningen röjdes sly från slänten mot BRF Mården och Hotell J.
- Ett gångräcke sattes upp vid gångvägen mot skolan från gård 15.
- Lönnarna längs gatan mellan gårdarna kronreducerades med 1 meter.
- Nya offerplankor sattes runt gungplatsen på gård 16 vid F49, i samband med bytet renoverades planteringsytorna med ny jord och nya växter kring gungplatsen.
- 21 nya belysningsarmaturer med ledlampor sattes upp på båda gårdarna.
- Nya papperskorgar sattes upp båda gårdarna.
- Varje år ska fruktträden beskäras.

År 2013 ska de lägre träden på Fyrspannsvägen kronreduceras och häckarna utmed radhusen ska föryngringsbeskäras.

AVTAL

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

JARLABERGS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Brf Illern är liksom övriga bostadsrättsföreningar och ett antal egna hem i Jarlaberg medlemmar i Jarlabergs Samfällighetsförening och är i denna representerade av en ordinarie styrelseledamot och en suppleant.

Samfälligheterna omfattar bl. a. tre parkeringshus samt gästparkeringsplatser i direkt anslutning till P-husen, parkeringsplats vid Volvo, handikapparkering vid vändplanen på Fyrspannsvägen.

Därutöver ingår i samfällighetens ansvar parkvägsbelysning, styr- och reglerutrustning i vissa undercentraler, sopsuganläggning, anläggning för distribution av radio och tv-program, parkvägar, planteringar och gräsytor samt anläggningar för vatten och avlopp.

Under året genomfördes en omfattande renovering av Diligensgaraget. Beslut om renovering av ytterligare ett garage kommer att tas under 2013.

Vid halvårsskiftet övertogs administration och tillsyn av garage och gångvägar av Fastighets AB Storholmen.

Övergången från HSB till Storholmen gick inte helt friktionsfritt, bl.a beroende på att många boende vid denna tidpunkt var borta på semester men också pga autogirobetalningar av platshyra inte ändrades automatiskt.

Den tidiga vintern med ovanligt stora snömängder ställde också till problem innan adekvata rutiner och maskinpark anskaffats av Storholmens partner, CEMI Förvaltning AB.

eg

Diskussioner beträffande nytt avtal för kabel-TV har förts med flera företag men inget definitivt beslut har tagits om att göra någon förändring från nuvarande leverantör, Comhem. Fjärrvärmen – teknik och leverantör, renovering av ytterligare ett garage samt beslut betr. leverantör av Kabel-TV och tekniken för denna kommer att bli tunga frågor under 2013. Fjärrvärmeavtalet med Fortum löper ut den 31 december 2014.

EKONOMI

Föreningen resultat för 2012 var ett överskott på 399 000 kr (efter budgeterad avsättning till Yttre fonden dock ett obetydligt underskott på 52 000 kr). Detta trots att avgifterna sänktes med 5 % per den 1 juli. Vi har nu ett totalt balanserat överskott på drygt 7,4 miljoner kronor.

En ekonomigrupp bestående av 3 medlemmar varav 2 styrelseledamöter har under året aktivt arbetat med låne- och finansieringsfrågorna och därtill noga följt de löpande kostnaderna och deras utveckling i föreningen. Räntekostnaderna motsvarar nästan 40 % av föreningens totala kostnadsmassa och kräver stor uppmärksamhet.

Räntorna steg kraftigt i början på året och detta var negativt för oss vid de omplaceringar som gjordes i mars. Särskilt de rörliga räntorna steg kraftigt. Vi fick anledning att ompröva den dittills tillämpade strategin med upp till 40 % av lånen till rörlig ränta. Riksbanken höjde styrräntan och vår bank, SEB, följde efter samt därtill ökade sin egen marginal.

Resultatet blev att lån med ett års löptid blev fördelaktigare än lån till rörlig ränta alt. tre månaders bindningstid. Detta medförde att omplaceringen av våra lån i mars månad bands på 1 resp 3 år

Dessbättre sjönk styrräntan åter till hösten varför de omplaceringar som gjordes i september blev gjorda till bättre räntor. Här valdes fast ränta i 4 år. Kostnaderna har varit något lägre än budget.

Totalt har vi 16 miljoner kr olika placeringar. I stort består dessa medel av vårt balanserade resultat (överskott från tidigare år) och vår yttre och inre fond. Det ger en god beredskap för framtida behov. Vi kommer rimligen inte behöva låna upp pengar för att finansiera våra behov av underhåll de närmsta åren.

Vi har under året varit aktiva med att placera våra likvida medel så att vi får en bättre avkastning. En amortering motsvarande årets avskrivning har gjorts. Det finns i dag inga krav från SEB att amortera. Vi kan för närvarande få nästan samma ränta på våra placeringar som vi får betala för lån med kort löptid så vinsten med att amortera är ringa. Men detta kommer dock inte vara ett bestående tillstånd utan kräver uppmärksamhet.

Vi diskuterar i styrelsen om vi borde göra en extra amortering av vår låneskuld men något beslut har inte fattats.

I beaktande av att våra fastigheter är över 20 år gamla bör den Yttre fonden förstärkas. Eftersom föreningens likviditet är god föreslår styrelsen därför en extra avsättning på 3 miljoner kronor till den Yttre fonden. En sådan överföring innebär att ytterligare medel öronmärks för framtida underhåll men påverkar inte föreningens samlade tillgångar. Framtida avsättningarna till Yttre fonden kan då minskas med 150 000 kr per år vilket, i någon mån, påverkar föreningens budgetar och reducerar framtida avgifter.

Vi har en god ekonomi och styrelsen ser för närvarande inte något behov att höja avgifterna under 2013.

ÖVRIGT

Under året har Iller-Nytt, med information till medlemmarna, utkommit med fyra nummer.

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

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

En grupp bestående av Tommy Oderud, Bengt-Olof Karlsson och Krister Johnsson har varit nyckelansvariga. De har funnits till hands för bland annat byten av huvudsäkringar i fastigheterna under s.k. jourtid.



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 472 332
Årets resultat	399 023
	<hr/>
	7 871 355

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond	- 691 583
Överföring till yttre fond	1 143 000
Extra avsättning	3 000 000
Balanserat resultat	4 419 938
	<hr/>
	7 871 355

Beräkning av balanserat resultat	
Periodiskt underhåll	691 583
Avsättning till yttre fond	- 1 143 000
Extra avsättning	- 3 000 000
Årets resultat	399 023
Balanserat resultat vid årets början	7 472 332
	<hr/>
	4 419 938

Förklaring

Årets resultat	399 023
Årets underhållskostnad (planerat)	691 583
Årets avsättning till fond	- 4 143 000
Årets resultatdisposition	- 3 052 394

Föregående års resultat	7 472 332
Årets resultatdisposition	- 3 052 394
Nytt balanserat resultat	<hr/> 4 419 938





Org Nr: 716419-6540

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Org.nr: 716419-6540

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

A handwritten signature in blue ink is located to the right of the date range.

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	15 796 269	16 384 040
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 424 874	-7 387 551
Planerat underhåll		-691 583	-1 085 108
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-512 505	-489 480
Avskrivningar	Not 3	-787 488	-762 075
Summa fastighetskostnader		<u>-9 416 450</u>	<u>-9 724 214</u>
Rörelseresultat		6 379 819	6 659 826
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	249 058	248 411
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-6 229 855</u>	<u>-6 086 982</u>
Summa finansiella poster		<u>-5 980 796</u>	<u>-5 838 571</u>
Årets resultat		399 023	821 254

efst

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	191 787 178	192 574 666
Mark och markanläggningar	Not 7	12 803 000	12 803 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	1 125	1 125
		<u>204 591 303</u>	<u>205 378 791</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 204 591 803 205 379 291

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		76 670	77 205
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 151 568	3 382 150
Placeringskonto HSB Stockholm		669 304	1 427 160
Övriga fordringar	Not 10	10 901	10 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	545 520	646 546
		<u>2 453 964</u>	<u>5 543 933</u>

Kortfristiga placeringar Not 12 14 735 777 13 606 563

Kassa och bank Not 13 1 549 140 42 652

Summa omsättningstillgångar 18 738 882 19 193 148

Summa tillgångar**223 330 685 224 572 439***efst*

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka****Balansräkning** **2012-12-31** **2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

28 515 014 28 515 014

Underhållsfond

5 023 842 5 056 450

33 538 856 33 571 464*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 472 332 6 618 470

Årets resultat

399 023 821 254

7 871 354 7 439 724

Summa eget kapital

41 410 210 41 011 187**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15 178 517 385 179 299 702

Leverantörsskulder

661 602 674 108

Skatteskulder

43 608 22 459

Fond för inre underhåll

506 641 519 125

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 2 191 238 3 045 857

Summa skulder

181 920 475 183 561 252**Summa eget kapital och skulder****223 330 685 224 572 439****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	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	399 023	821 254
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	787 488	762 075
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 186 511	1 583 329
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 027 683	298 197
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-858 460	826 238
Kassaflöde från löpande verksamhet	-699 632	2 707 764
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-782 317	-721 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-782 317	-721 200
Årets kassaflöde	-1 481 949	1 986 564
Likvida medel vid årets början	4 851 962	2 865 398
Likvida medel vid årets slut	3 370 013	4 851 962

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm in 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 mellan 10 - 15 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 125 415 153 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	171 199	172 600
Arvoden styrelsemedlem, år 2010 utbetalas år 2012	0	7 836
Sociala kostnader	31 386	42 437
Övrigt	17 752	32 132
	<u>220 337</u>	<u>255 005</u>
Revisorer		
Föreningsvald	12 840	12 720
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	12 000	11 750
Sociala kostnader	3 770	3 692
	<u>15 770</u>	<u>15 442</u>
Totalt	<u>248 947</u>	<u>283 167</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 800 175	15 179 732
Hyror	132 652	137 996
El, enhetsmätning	774 566	829 539
Övriga intäkter	108 083	250 559
Bruttoomsättning	<u>15 815 476</u>	<u>16 397 826</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-14 196	-13 776
Hyresförluster	-5 011	-10
	15 796 269	16 384 040
Not 2 Drift		
Personalkostnader	248 947	283 167
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 111 453	1 077 475
Reparationer	822 011	833 083
El	1 523 756	1 601 032
Uppvärmning	1 610 036	1 537 819
Vatten	572 365	585 410
Sophämtning	262 487	225 326
Fastighetsförsäkring	125 984	120 042
Kabel-TV	314 700	317 826
Övriga avgifter	3 946	3 696
Förvaltningsarvoden	557 189	559 380
Övriga driftskostnader	272 000	243 296
	<u>7 424 874</u>	<u>7 387 551</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	641 646	616 233
Om- och tillbyggnad	145 842	145 842
	<u>787 488</u>	<u>762 075</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 107	5 659
Ränteintäkter HSB placeringskonto	24 462	26 845
Ränteintäkter skattekonto	29	445
Specialinlåning	80 564	53 669
Övriga ränteintäkter	136 897	161 793
	<u>249 058</u>	<u>248 411</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	6 226 614	6 083 477
Övriga räntekostnader	3 241	3 505
	<u>6 229 855</u>	<u>6 086 982</u>

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	200 469 413	200 469 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 469 413	200 469 413
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 894 747	-7 132 672
Årets avskrivningar	-787 488	-762 075
Utgående avskrivningar	-8 682 235	-7 894 747
Bokfört värde	191 787 178	192 574 666
Taxeringsvärde		
Byggnader, hyreshusenhet	147 648 000	147 648 000
Byggnader, småhusenhet	24 162 000	15 636 000
Mark, hyreshusenhet	68 176 000	68 176 000
Mark, småhusenhet	20 400 000	20 400 000
	260 386 000	251 860 000
Not 7 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 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 125	1 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 125	1 125
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 301	10 272
Källskatt	600	600
	10 901	10 872
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förvaltningskostnader	66 833	185 587
Försäkring	132 373	125 984
Kabeltv	78 675	78 675
Övriga förutbetalda kostnader	0	0
Enhetsmätning el	260 000	251 000
Specialinlåning ränta	7 639	5 300
	545 520	646 546

efst



HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Noter

2012-12-31 2011-12-31

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Antal	Anskaffningsvärde	Marknadsvärde	Bokfört värde	
SEB Likvid.fond	942 609	3 665 908	3 663 858	3 663 858	
SEB Likvid.fond				3 663 858	9 592 459
Placeringskonto SEB			Slutdatum 2013-02-04	1 035 734	1 007 052
Placeringskonto SEB			Slutdatum 2013-01-076	1 035 619	1 007 052
Placeringskonto SEB			Slutdatum 2013-01-23	3 000 000	0
Placeringskonto Danske Bank				1 500 566	0
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm			Slutdatum 2013-03-01	2 000 000	2 000 000
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm			Slutdatum 2013-03-15	2 500 000	0
				14 735 777	13 606 563

Not 13 Kassa och bank

Bank SEB				18 043	19 243
Handkassa				24 978	23 409
Bank SBAB				1 506 119	0
				1 549 140	42 652

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 515 014	0	5 056 450	6 618 470	821 254
Resultatdisp enl. stämmobeslut			-32 608	853 862	-821 254
Årets resultat					399 023
Belopp vid årets slut	28 515 014	0	5 023 842	7 472 332	399 023

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	11518125	3,13%	2017-10-28	4 380 062	0
SE-Banken Bolån	11518133	3,13%	2017-10-28	10 500 000	0
SE-Banken Bolån	20758104	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	3,87%	2014-06-28	19 000 000	0
SE-Banken Bolån	25826655	2,77%	2015-12-28	18 715 000	0
SE-Banken Bolån	25827090	3,50%	2013-03-28	18 715 000	0
SE-Banken Bolån	26544424	3,13%	2015-03-28	18 810 000	0
SE-Banken Bolån	26544483	3,83%	2016-09-28	18 270 000	0
SE-Banken Bolån	28931034	2,90%	2016-10-28	17 740 000	0
SE-Banken Bolån	28931069	3,55%	2015-09-28	17 740 000	0
				178 517 385	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 178 517 385

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 178 517 385



HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Noter **2012-12-31** **2011-12-31**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	82 915	1 380 432
Förutbetalda hyror och avgifter	1 154 159	1 226 812
El	141 720	139 986
Fjärrvärme	207 027	180 249
Sophämtning	141 794	29 153
Fastighetsskötsel och snöröjning	74 328	17 993
Planerat underhåll	290 967	0
Övriga upplupna kostnader	98 328	71 232
	2 191 238	3 045 857

Nacka, den

28/3/2013

Anders Westberg

Anders Westberg

Gunnel Robertsson

Gunnel Robertsson

Krister Johansson

Krister Johansson

Lena Magnusson

Lena Magnusson

Raimo Stadhammar

Raimo Stadhammar

Rolf Hage

Rolf Hage

Stig Biström

Stig Biström

Tommy Oderud

Tommy Oderud

Ulf Roos

Ulf Roos

Ulrika Hallstrand

Ulrika Hallstrand

Åsa Holstein

Åsa Holstein

Vår revisionsberättelse har 2013-04-11 lämnats beträffande denna årsredovisning

Lars-Gunnar Dahlgren

Lars-Gunnar Dahlgren

Elias Nesru

Elias Nesru

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka, org.nr. 716419-6540

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Nacka den 31, 3

Av föreningen vald
revisor

Lars-Gunnar Dahlgren

2013-04-11

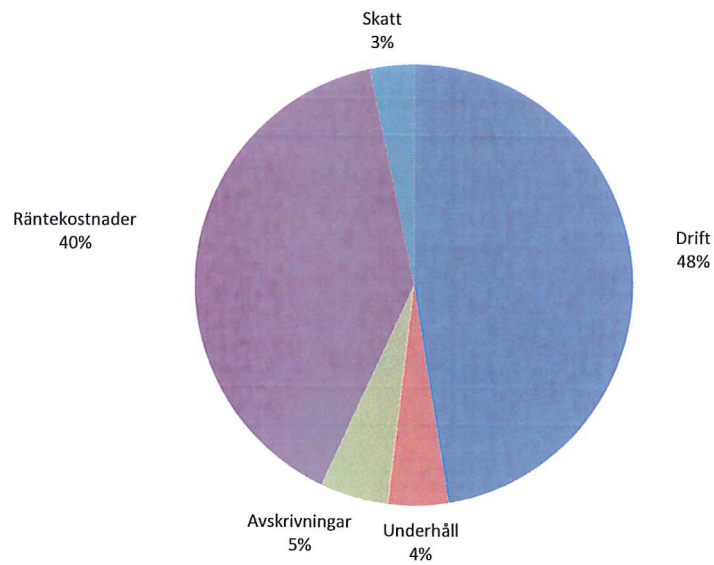
Elias Nesru

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

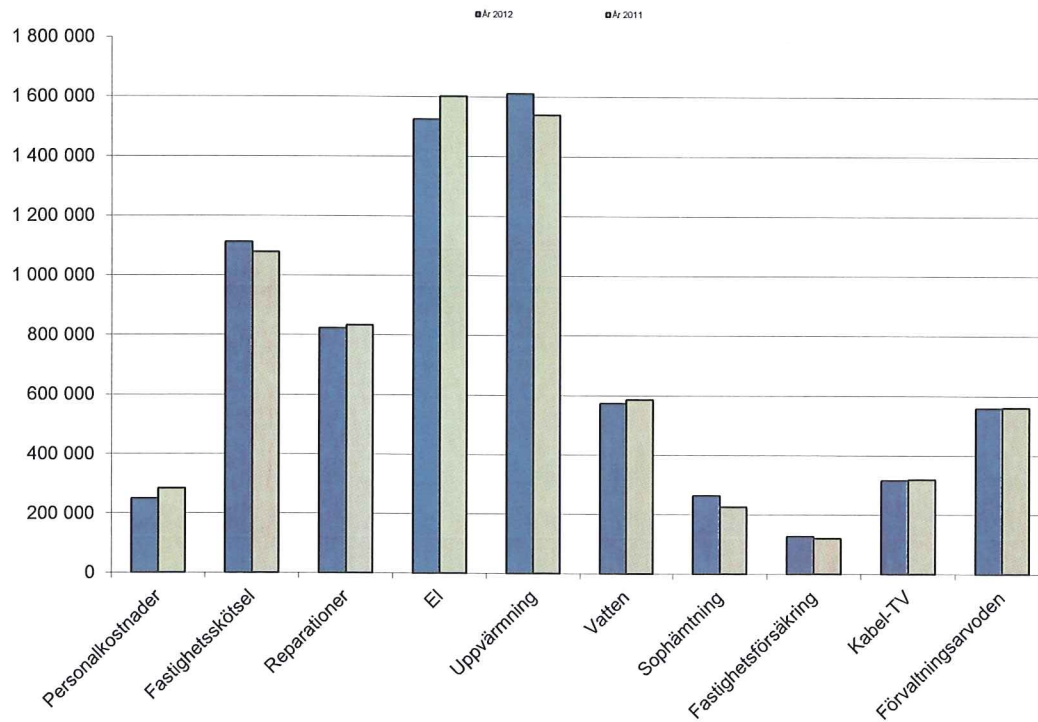


HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

