



HSB BRF ILLERN ÅRSREDOVISNING 2014



HSB – där möjligheterna bor

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 6.5 2015 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 styrelse samt andra ekonomiska ersättningar
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisor samt ersättare
16. Val av valberedning
17. Erforderliga val till HSB
18. Behandling av motioner
19. Första beslut angående antaganden av 2011 års stadgar för HSB bostadsrättsförening
20. Avslutning

Efter föreningsstämmans formella del svarar styrelsen på allmänna frågor.

Årsredovisningen distribueras separat till alla lägenheter



Org Nr: 716419-6540

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Org.nr: 716419-6540

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

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 2014-01-01 – 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 14 februari 1986 och registrerades den 23 juni 1986. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 369:6 och 369:7. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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 2014.

För att bli medlem i Brf Illern krävs medlemskap i HSB Stockholm.

STYRELSE

Föreningen hade ordinarie årsstämma 2014-05-08. Innan stämman hade styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Ulf Roos	Ordförande och fastighetsansvarig (byggnader)
Lena Magnusson	Sekreterare och vice ordförande
Tommy Oderud	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Raimo Stadhammar	Fastighetsansvarig (Byggnader)
Krister Johnsson	Yttre miljöansvarig (Mark)
Anders Westberg	Yttre miljöansvarig (Mark)
Rolf Hage	Ekonomiansvarig
Stig Biström	Ekonomiansvarig
Vivian Westman	Information och IT-ansvarig
Roland Olsson	Energiansvarig
Gunnel Robertsson	Utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå var:

Raimo Stadhammar, Ulf Roos, Krister Johnsson, Anders Westberg, Stig Biström
Lars-Gunnar Dahlgren, Hans Peters

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)
Anders Westberg	Yttre miljöansvarig (Gårdar)
Krister Johnsson	Yttre miljöansvarig (Gårdar)
Eva Lanebo	Yttre miljöansvarig (Gårdar)
Gustav Österberg	Informations- och IT-ansvarig
Mattias von Malmberg	Energiansvarig
Gunnel Robertsson	Utsedd av HSB Stockholm

FIRMATECKNARE

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

REVISORER

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

ARVODEN

Sex basbelopp, 266 400 kronor, har disponerats av styrelsen för arvodering av ledamöter, föreningsvald revisor, valberedning, värd och värdinnor för gästlägenheter och festlokaler samt till styrelsens konferenser och utbildningar.

SAMMANTRÄDEN/MÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-08.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.
Därutöver har styrelsen haft en planerings- och strategikonferens under en heldag.
Medlemsmöte om föreningens ekonomi genomfördes 2014-11-19.

REPRESENTATION

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

FASTIGHETER

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
Yta gård 15	9 142	kvm
Yta gård 16	11 821	kvm

Styrelsen arbetar efter en långsiktig underhållsplan, som uppdaterades 2014 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 följande genomförts under år 2014

- I anslutning till vår- och höststädningarna har vindar och källare röjts från skräp och gamla möbler.
- Samtliga tak har besiktigats och kompletterats med nya tegelpannor.
- Föreningens underhållsplan har uppgraderats.
- Gästlägenheternas duschrum har genomgått en totalrenovering.
- Efter branden vid Fyrspannsvägen 31 har två lägenheter totalrenoverats en pga brandskadad och en vattenskadad av släckvatten.
- Tre ingångar till cykelstall där det gått att ta sig in med nyckel har åtgärdats för passage endast med nyckelbricka, därmed är skalskyddet komplett.
- I samband med energi besparande åtgärder har våra sex huvudfläktar bytts ut.

ENERGI

Fortum Värmes långsiktiga avtal med Brf Illern om rabatterade fjärrvärmepriser löpte ut vid årsskiftet 2014/2015.

För att undkomma en kostnadsökning på fjärrvärmerna med drygt 50% och därmed en förmodad höjning av månadsavgifterna så har styrelsen arbetat med att energieffektivisera fastigheterna.

De 25 år gamla fläktmotorerna och fläktarna i höghusen är utbytta mot nya direktdrivna fläktar med energisnåla EC-motorer.

Även de 25 år gamla värmeväxlarna i undercentralen är utbytta mot nya moderna värmeväxlare med bättre verkningsgrad.

Frånluftsvärmepumpar har installerats för att ta tillvara på den frånluftsenergi som vi tidigare släppte ut i luften.

Ett nytt och modernt styrsystem har installerats för att möjliggöra en bättre och mer energisnål styrning av våra fastigheter i framtiden.

Avtal med el- och värmeleverantörer kommer att ses över för att säkerställa att inga extrakostnader debiteras Brf Illern när samtliga åtgärder är avklarade.

YTTRE MILJÖ

Två städdagar har genomförts under året, en på våren och en på hösten med gemensam grillning efter genomfört arbete. Stor skräpcontainer hyrdes in till städdagarna.

- Under våren klipptes lönnarna på båda gårdarna samt mellan gårdarna
- Alla fruktträd klipptes
- Schersmin häckarna framför radhusen föryngringsbeskars på våren och gödslades på vårstädningen, resterande schersminhäckar föryngringsbeskars på hösten.
- Sanden i sandlådorna togs bort och ersattes med ny under våren
- En marksättning på gård 15 åtgärdades
- Prydnadsapeln tillhörande radhusen på gård 15.s radhus ut mot skolan föryngringsbeskars
- Kantskärning längs gårdarnas plattor genomfördes
- Totalt sju träd togs ned på gårdarna och mellan gårdarna
- Inköptes två bord och åtta stolar till uteplatserna på gård 15.
- Som planteringskärl inköptes sex stora ektunnor, plantering gjordes undervårens städdag.

AVTAL

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

Avtal med HSB

- Ekonomisk- och Administrativ förvaltning
- Fastighetsskötsel
- Drift – Energi
- Mark och Trädgård
- Städ

Övriga avtal

- Home Solution – Enhetsmätning El
- Baxec Säkerhetssystem
- Fortum
- Securitas
- Anticimex
- Energi-montage AB
- Söderberg och Partners (försäkringar)
- Nacka Energi
- Telge Energi
- Södertörns plåt (snöskottning och översyn)

JARLABERGS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Brf Illern är liksom övriga bostadsrättsföreningar i Jarlaberg samt egna hemsföreningen medlemmar i Samfällighetsföreningen.

Varje förening har rätt att i styrelsen representeras av en ordinarie medlem och en suppleant.

Brf Illern har varit representerade av Stig Biström och Krister Johnsson.

Samfällighetens ansvar omfattar förvaltningen av bl.a tre parkeringshus, gästplatser i direkt anslutning till dessa, en parkeringsplats vid BILIA (Volvo) samt en handikapparkering vid Fyrspannsvägens inre vändplan.

Därutöver är samfällighetsföreningen huvudansvarig för skötsel av parkvägar, parkvägsbelysning, planteringar och gräsytor, sopsuganläggning, avtal med Com Hem om distribution av radio och TV-program samt anläggningar för vatten och avlopp.

Under 2014 har genomförts en omfattande renovering av Landågaraget motsvarande de som tidigare gjorts i Diligens- och Fyrspannsgaragen.

Ansvar för fjärrvärmeanläggningarnas undercentraler har under året övertagits av respektive bostadsrättsförening. I samband med detta och uppgradering av Brf Illern's undercentral övertogs också den av Fortum ägda utrustningen för värmeåtervinning av föreningen.

Samfällighetens tekniska-, ekonomiska- och administrativa förvaltning görs av Cemi AB.

Samfällighetsföreningen gjorde under året en mindre förlust som förväntas balanseras mot underhållsfonden.

EKONOMI

Föreningens bokförda resultat för 2014 visade ett underskott på 2 431 167 kr.

Föreningen har en rullande 20 års plan för underhåll. För att utjämna underhållskostnaderna mellan åren avsätts medel baserat på planen till den Yttre Fonden. När planerat underhåll utförs tas medel från fonden. 2014 förs underhållskostnader på 2 317 300 kr över från fonden. Samtidigt föreslås en insättning till fonden för framtida underhåll på 1 600 000 kr.

Efter föreslagna överföringar mot vår underhållsfond återstår då ett underskott på 1 713 867 kr. Underskottet tas mot vårt balanserade överskott från tidigare år på c:a 3,9 miljoner kr.

Förklaringarna till det stora underskottet är dels nya avskrivningsregler och dels eftersläpning av försäkringsersättningar.

Under året ändrades reglerna för avskrivningar av våra byggnader. De nya avskrivningsreglerna ökade avskrivningskostnaderna med 1 350 000 kr jämfört med 2013!

En lägenhetsbrand har förekommit i föreningen. Reparationerna efter denna betalas av föreningen som sedan får ersättning från vårt försäkringsbolag. All ersättning för betalda reparationer har inte inlutit under 2014. Ytterligare 580 000 kr har kommit in i februari i år avseende reparationer betalda 2014.

Föreningen är högt belånad och är mycket räntekänslig, trots att räntorna ligger på en låg nivå är de vår enskilt största utgiftspost - totalt drygt 35 % av våra totala kostnader.

Vår huvudlångivare, SEB, gör en årligen en kreditbedömning av föreningen. Vid bedömningen av vår kreditvärdighet tittar banken på belåningsgrad och likvidflöde. Vi har en belåningsgrad som understiger 50%. Likvidflödet anger om vi har tillräckligt med intäkter för att betala löpande utgifter. För år 2014 var likvidflödet i balans om hänsyn tas till att vi amorterat ner våra lån med en miljon kr. SEB har dock inga krav på att vi skall amortera.

Under året har ränteutvecklingen varit positiv och räntorna har gått ner till låga nivåer. Även de bundna räntorna har varit förmånliga och vi har därför bundit räntorna på flera lån till längre tider. För 2015 räknar vi med att räntekostnaderna kommer att sjunka ytterligare eftersom flera lån med högre räntor skall omsättas.

År 2014 upphörde Jarlaberg-föreningarnas rabattavtal med Fortum som levererar vår fjärrvärme. Våra värmekostnader ökar därför markant. Till det beräknar vi med att kunna minska den kostnaden i och med vår pågående investering i värmeåtervinning av frånluft. De nya avskrivningsreglerna är illa anpassade till en bostadsrättsförening och kan komma förändras. HSB har därför, för 2015, rekommenderat att föreningarna vid fastställandet av avgifterna skall basera dessa på tidigare avskrivningsberäkningar. Styrelsen har då beslutat att behålla avgifterna oförändrade även detta år.

Generellt kan berättas att ett stort arbete lagts ned på kostnadskontroll, att fakturor varit korrekta, att beställd vara eller arbete gjorts korrekt och av behörig person, att fakturerat arbete är slutfört och godkänt, innan attest för fakturans betalning.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens omsättning, redovisade resultat efter finansiella poster samt dess soliditet har för de senaste 5 åren utvecklats enligt nedan (i miljoner kr):

	2010	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning	14,8	16,4	15,8	15,4	16,7
Resultat efter finansiella poster	0,4	0,8	0,4	-1,0	-2,4
Soliditet	18,0%	18,3%	18,7%	18,1%	17,4%

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	3 859 824
Årets resultat	- 2 431 167
	<hr/>
	1 428 657

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond	- 2 317 300
Överföring till yttre fond	1 600 000
Balanserat resultat	2 145 957
	<hr/>
	1 428 657

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 680 333	15 367 465
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-8 937 121	-7 424 249
Övriga externa kostnader	Not 3	-238 067	-207 112
Planerat underhåll		-2 317 300	-2 009 476
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-247 423	-255 406
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 164 782	-813 951
Summa rörelsekostnader		-13 904 693	-10 710 193
Rörelseresultat		2 775 639	4 657 272
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	220 925	277 683
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-5 427 731	-6 004 544
Summa finansiella poster		-5 206 806	-5 726 862
Årets resultat		-2 431 167	-1 069 590

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka****Balansräkning** **2014-12-31** **2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 201 611 445 203 776 227

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 386 812

201 611 445 204 163 039*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

201 611 945 204 163 539**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 024 73 409

Aktuell skattefordran

20 541 0

Övriga fordringar

Not 10 4 434 360 1 467 505

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 742 752 599 409

5 200 677 2 140 323

Kortfristiga placeringar

Not 12 9 186 950 13 177 560

Kassa och bank

Not 13 1 564 053 1 539 130

Summa omsättningstillgångar

15 951 680 16 857 013**Summa tillgångar**

217 563 625 221 020 552

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 515 014	28 515 014
Yttre underhållsfond		7 965 783	8 475 259
		<u>36 480 797</u>	<u>36 990 273</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 859 824	4 419 938
Årets resultat		-2 431 167	-1 069 590
		<u>1 428 657</u>	<u>3 350 348</u>
Summa eget kapital		<u>37 909 453</u>	<u>40 340 620</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	176 702 385	177 702 385
Leverantörsskulder		869 917	574 874
Aktuell skatteskuld		0	27 944
Fond för inre underhåll		451 600	468 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 630 269	1 906 145
Summa skulder		<u>179 654 171</u>	<u>180 679 932</u>
Summa eget kapital och skulder		217 563 625	221 020 552
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		193 394 000	193 394 000
Summa ställda säkerheter		193 394 000	193 394 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 431 167	-1 069 590
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 164 782	813 951
Kassaflöde från löpande verksamhet	-266 385	-255 639
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-98 803	-50 685
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-25 761	-424 943
Kassaflöde från löpande verksamhet	-390 948	-731 267
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	386 812	-385 687
Kassaflöde från investeringsverksamhet	386 812	-385 687
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 000 000	-815 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-815 000
Årets kassaflöde	-1 004 136	-1 931 954
Likvida medel vid årets början	16 173 837	18 105 790
Likvida medel vid årets slut	15 169 701	16 173 837

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,06% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 6,70-10%.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 420 663	14 420 664
Årsavgifter el	640 297	726 980
Hyror	147 043	139 982
Övriga intäkter	1 489 196	95 777
Bruttoomsättning	<u>16 697 199</u>	<u>15 383 403</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-16 656	-15 386
Hyresförluster	-210	-552
	16 680 333	15 367 465
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	1 039 227	1 013 017
Reparationer	2 792 464	930 535
El	1 327 024	1 402 794
Uppvärmning	1 241 177	1 583 694
Vatten	711 944	687 391
Sophämtning	277 577	269 095
Fastighetsförsäkring	161 126	169 555
Kabel-TV och bredband	287 656	299 671
Fastighetsskatt	498 395	499 716
Förvaltningsarvoden	545 575	516 752
Övriga driftskostnader	54 957	52 029
	8 937 121	7 424 249
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	6 165	0
Hyror och arrenden	0	442
Förbrukningsinventarier och varuinköp	36 409	61 428
Administrationskostnader	114 243	70 192
Extern revision	18 000	17 000
Medlemsavgifter	63 250	58 050
	238 067	207 112
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	174 198	176 001
Revisionsarvode	13 320	14 666
Övriga arvoden	16 000	16 000
Sociala avgifter	32 075	34 182
Övriga personalkostnader	11 830	14 557
	247 423	255 406
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 048	2 325
Ränteintäkter HSB placeringskonto	10 530	15 072
Ränteintäkter skattekonto	92	57
Ränteintäkter HSB bunden placering	85 959	115 752
Övriga ränteintäkter	123 296	144 477
	220 925	277 683
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	5 424 143	6 003 763
Övriga räntekostnader	3 588	781
	5 427 731	6 004 544



HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	200 469 413	200 469 413
Anskaffningsvärde mark	12 803 000	12 803 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 272 413	213 272 413
Ingående avskrivningar	-9 496 186	-8 682 235
Årets avskrivningar	-2 164 782	-813 951
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 660 968	-9 496 186
Utgående bokfört värde	201 611 445	203 776 227
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	187 162 000	187 162 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 004 000	1 004 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	125 400 000	125 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	193 000	193 000
Summa taxeringsvärde	313 759 000	313 759 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	386 812	1 125
Årets utrangeringar	-386 812	385 687
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	386 812
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	15 662	10 358
Avräkningskonto HSB Stockholm	823 791	372 771
Placeringskonto HSB Stockholm	3 594 907	1 084 377
	4 434 360	1 467 505
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	558 831	593 020
Upplupna intäkter	183 921	6 389
	742 752	599 409
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	4 500 000	4 500 000
Bunden placering	3 680 740	6 677 560
Obligationer och värdepapper, Fonder	1 006 211	2 000 000
	9 186 951	13 177 560
Not 13 Kassa och bank		
SBAB	1 564 051	1 539 130
SEB	2	0
	1 564 053	1 539 130

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Noter	2014-12-31		2013-12-31	
Not 14	Förändring av eget kapital			
	Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat
Belopp vid årets ingång	28 515 014	0	8 475 259	4 419 938
Resultatdisposition			-509 476	-560 114
Årets resultat				-2 431 167
Belopp vid årets slut	28 515 014	0	7 965 783	3 859 824

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%	2015-02-21	10 500 000	0
SE-Banken Bolån	20758104	2,08%	2015-02-21	15 647 323	0
SE-Banken Bolån	25048970	1,58%	2019-12-28	18 000 000	0
SE-Banken Bolån	25049047	2,49%	2019-06-28	19 000 000	0
SE-Banken Bolån	25826655	2,77%	2015-12-28	18 715 000	0
SE-Banken Bolån	25827090	2,20%	2014-12-19	17 900 000	0
SE-Banken Bolån	26544424	3,13%	2015-03-08	18 810 000	0
SE-Banken Bolån	26544483	3,83%	2015-02-21	18 270 000	0
SE-Banken Bolån	28931034	2,90%	2015-02-21	17 740 000	0
SE-Banken Bolån	28931069	3,55%	2015-09-28	17 740 000	0
				176 702 385	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 176 702 385

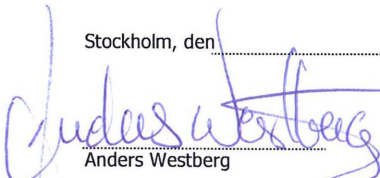
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 176 702 385

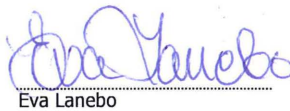
Not 16 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

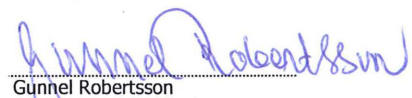
Upplupna räntekostnader	99 492	78 435
Förutbetalda hyror och avgifter	1 191 276	1 179 838
Övriga upplupna kostnader	339 501	647 872
	1 630 269	1 906 145

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den

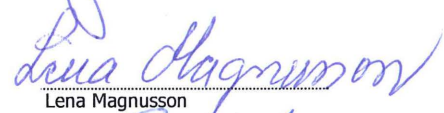

Anders Westberg


Eva Lanebo

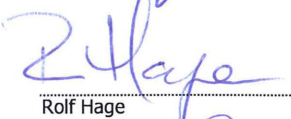

Gunnel Robertsson

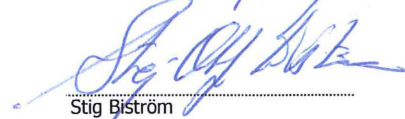

Gustav Österberg

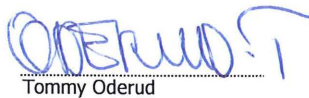

Krister Johnsson

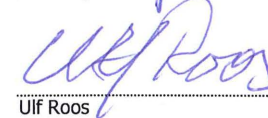

Lena Magnusson


Mattias von Malmberg


Rolf Hage


Stig Biström


Tommy Oderud


Ulf Roos

Vår revisionsberättelse har 2015-04-14 lämnats beträffande denna årsredovisning


Joakim Häll


Joakim Häll

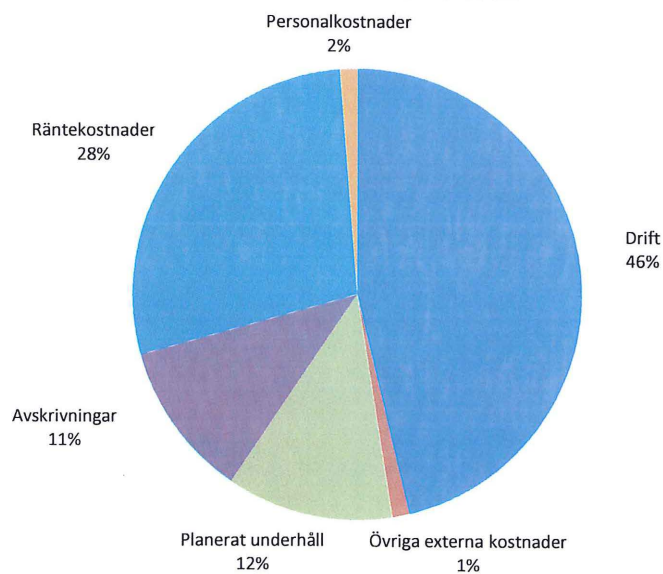
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

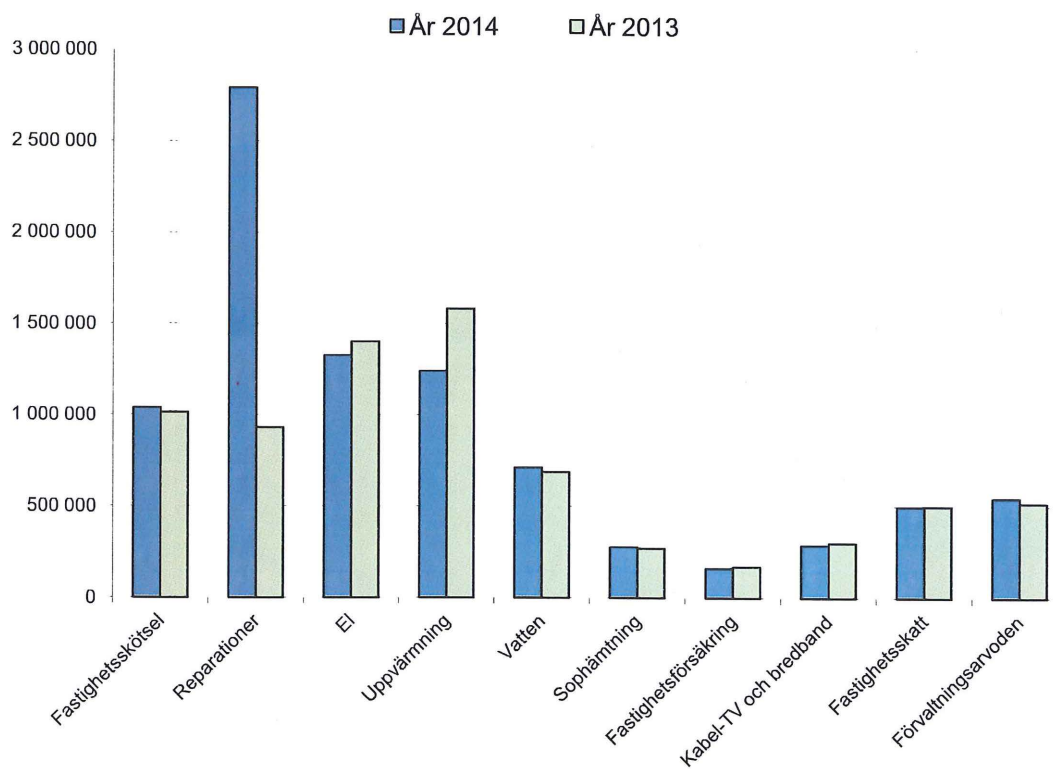


HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god redovisningssed 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 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 redovisningssed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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.

Stockholm den 14/4-2015

Av föreningen vald
revisor

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Joakim Häll



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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.

