



# HSB BRF ILLERN ÅRSREDOVISNING 2017



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.*

**Brf Illern**  
Jarlaberg  
Nacka

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Illern kallas till föreningsstämma.

Onsdagen den 25.4 2018 kl. 19.00

Plats: Gårdshuset, gård 15

### Dagordning

1. Öppnande av föreningsstämman
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av ordförandens val av stämmosekreterare
4. Godkännande av röstlängd
  - 4 a) Fråga om icke medlemmars rätt att närvara på stämman
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. Stadgeändring, andra läsningen
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

2017-01-01 - 2017-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB:S BRF ILLERN NR 285

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

### VERKSAMHETEN

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### *Föreningens fastigheter/medlemmar*

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 369:6 och 369:7 i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns 235 lägenheter varav fyra ägs med bostadsrätt av HSB Stockholm och sex med bostadsrätt av Nacka Kommun.

Lägenhetsytan är 18 397 kvm varav på gård 15: 9 142 kvm och på gård 16: 11 821 kvm.

Lokalarea uppgår till 370 kvm.

Föreningen bildades den 14 februari 1986 och registrerades den 23 juni 1986. Byggåret är 1989.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett. För att bli medlem i Brf Illern krävs medlemskap i HSB Stockholm. Vid årsskiftet 2017-18 hade föreningen 315 medlemmar.

#### *Stämman*

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-03. Extra stämman hölls för antagande av nya stadgar, första läsningen, 2017-11-23.

#### *Styrelse*

Styrelsen hade fram till årsstämman 2017-05-03 följande sammansättning:

Ulf Roos	Ordförande
Lars Dahlgren	Sekreterare, vice ordförande
Rolf Hage	Ledamot (ekonomigruppen)
Stig Biström	Ledamot (ekonomigruppen)
Tommy Oderud	Ledamot (fastighetsgruppen)
Kjell Blomberg	Ledamot (fastighetsgruppen)
Krister Johnsson	Ledamot (yttre miljö/gårdar)
Mattias von Malmborg	Ledamot (energi)
Peter Wilander	Ledamot (information/hemsida)
Gunnel Robertsson	HSB-ledamot utsedd av HSB Stockholm

Efter årsstämman fick styrelsen följande sammansättning:

Ulf Roos	Ordförande
Lars Dahlgren	Sekreterare, vice ordförande
Rolf Hage	Ledamot (ekonomigruppen)
Stig Biström	Ledamot (ekonomigruppen)
Tommy Oderud	Ledamot (fastighetsgruppen)
Kjell Blomberg	Ledamot (fastighetsgruppen)
Krister Johnsson	Ledamot (yttre miljö/gårdar)
Eva Forssell	Ledamot
Peter Wilander	Ledamot information/hemsida)
Gunnel Robertsson	HSB-ledamot utsedd av HSB Stockholm
Elin Edlund	Suppleant

#### ***Firmatecknare***

Föreningens firma har, förutom styrelsen i sin helhet, tecknats av Ulf Roos, Lars Dahlgren, Stig Biström och Tommy Oderud, två i förening.

#### ***Revisorer***

Revisorer har varit Bo Waldelius och Hans Peters (suppleant), valda av föreningen, samt Bo Revision AB.

#### ***Valberedning***

Valberedningen har bestått av Kaddy Dampha, Eva Persson och Isabelle Dattolo-Forsgren.

#### ***Värdinnor***

Värdinnor för gästrumslägenheter och festlokaler har varit Anna Dahlgren (gästrum/festlokal gård 15), till och med 2017-06-01, därefter Marie Enkvist, Kerstin Stadhammar (gästrum gård 16) och Gun-Britt Roos (festlokal gård 16 och festlokal gård 15 från 2017-06-01).

#### ***Arvoden***

Sex grundprisbasbelopp, 268 800 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.

#### ***Styrelsemöten***

Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen haft en planerings- och strategikonferens under en heldag. Medlemsmöte om föreningens ekonomi genomfördes 2017-11-23.

#### ***Underhållsplan***

Styrelsen arbetar efter en långsiktig underhållsplan, som senast uppdaterades 2014. I det ekonomiska arbetet planeras avsättningar att täcka de kostnader som är knutna till det periodiska underhållet och som finns upptagna i underhållsplanen. Se mer om detta i den ekonomiska delen av årsredovisningen.

### ***Samfällighet/gemensamhetsanläggning***

Föreningen är liksom övriga Brf i Jarlaberg och egnahemsföreningen medlem i Jarlabergs samfällighetsförening och representeras där av en styrelseledamot och en suppleant.

Under 2017 har Krister Johnsson (ordinarie ledamot) och Stig Biström (suppleant) varit Illerns styrelserepresentanter i samfälligheten. Samfälligheten ansvarar och förvaltar Jarlabergs tre parkeringshus / gästparkeringar i anslutning till dessa, samt före detta panncentralen F1, parkeringsplats vid Bilia samt en handikapparkering vid Fyrspannsvägens inre vändplan.

Samfälligheten ansvarar för skötsel av parkvägar, parkvägsbelysning, planteringar och gräsytor som inte hör till de enskilda föreningarna, sopsugsanläggning, internet/ tv-leveransavtal med ComHem, samt anläggningar för vatten och avlopp.

Samfällighetens tekniska, ekonomiska och administrativa förvaltning utförs av Cemi AB. Snöplogning och sandning av garage och gångvägar togs över av HSB mark 2017-12-01.

Under året beslutade samfälligheten att ändra sitt räkenskapsår från kalenderår till brutet räkenskapsår, innebärande att nästa bokslut görs per 2018-06-31.

### ***Avtal***

Föreningen har tecknade avtal med entreprenörer/leverantörer för att tillgodose föreningens skötsel av fastigheterna.

#### **Avtal med HSB:**

Ekonomisk och administrativ förvaltning  
Fastighetsskötsel  
Drift-energi  
Mark och trädgård

#### **Övriga avtal:**

Home Solution – enhetsmätning el  
Baxec säkerhetssystem  
Fortum  
Securitas  
Anticimex  
Energi-montage AB  
Söderberg & Partners (försäkringar)  
Nacka Energi  
Telge Energi  
Södertörns plåt (snöskottning/taköversyn)  
Global Fastighetsservice (städning av trapphus/gårdshus).  
Trygga Hiss

### ***Information***

Under året har föreningens medlemsblad IllernNytt utkommit med fyra nummer.

Hemsidan brfillern.se har uppdaterats väsentligt och blivit mer informativ och detaljerad då det är viktigt för medlemmarna att kunna få ta del av praktisk boendeinformation samt vad som löpande händer i föreningen.



### **Övrigt**

Under hösten gick vår HSB- förvaltare Alexandra Grönström vidare till ny anställning. Linn Kvilling är sedan dess förvaltare.

Alexandra avtackades av styrelsen med present för sin tid som förvaltare för Illern. Avtackats för sina insatser för föreningen har även avgångne styrelseledamoten Mattias von Malmberg och gårdsvärdinnan Anna Dahlgren.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Genomfört och planerat underhåll**

Under 2017 har nedanstående hänt på fastighetsfronten:

#### **BELYSNING**

Tidstyrning av belysning i källare och på vindar installeras. Kvarvarande, ännu ej installerad, kommer att åtgärdas när service på övrig belysning är påkallad.

#### **VENTILATION**

OVK besiktningen avslutas och godkännande uppnås.

Radhusens FT-fläktar byts mot nya mer energisnåla (juli/augusti).

Näst i tur för utbyte är FT-fläktarna i kubhusen F22 och F31, senare delen 2018.

Kanalfläktar 1601:1 (F39) 1606:2 (F49) utbyta dec 2017 (defekta) Kanalfläktar F6 apparatskåp 1502 fläktar 1501:2 och 1502:1 indikerar avvikelser och larmnivåerna har kalibrerats av HSB:s tekniker. I full drift januari -18.

#### **AVTAL**

Avtalet gällande HSB teknisk förvaltning uppsagt. Nytt avtal med samma innehåll tecknat med HSB teknisk förvaltning gällande ett år från och med 1/1 2018.

Home Solutions avtal för elavläsning uppsagt. (se nedan ventilation/elavläsning).

#### **GÄSTLÄGENHETER**

Storstädning av gästlägenheterna utförd i februari 2017 av inhyrt städföretag.

#### **ELRUMMEN**

De små elrummen i källarna städade och gammal elutrustning, säkringar, glödlampor, lysrör med mera som samlats under åren bortforslad.

Golvplankor återsatta på plats.

#### **TVÄTTSTUGORNA**

Torkutrustning

Två nya torkskåp (ett till vardera tvättstuga) installerade i stället för de två gamla som behölls vid tidigare renovering.

Grovtvättmaskiner

Maskinerna utbyta (december -17) mot nya 13 kg:s Electrolux W5130H med fem års garanti.

#### **SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE**

Ronderingar enligt manual och protokoll.

Två nya pulversläckare ersätter kolsyresläckare i hallen utanför tvättstugorna.

#### TRAPPHUSFÖNSTER

Påbörjar utbyte av tätningslister.

#### YTTERTAKEN

Juli: Södertörns Plåt inspekterat alla tak och bytt ut trasigt tegel samt kontrollerat hängrännor och avrinning. Ger förslag på åtgärd där större avvikelse upptäckts.

#### ENTRÉER/DÖRRAR/PORTAR

Under september månad har LW-glas gått igenom vårt bestånd av dörrar och dörrstängare. Justerat och bytt ut slitna och defekta detaljer.

#### STAMSPOLNING

Entreprenören RELITA har stamspolat samtliga avloppsledningar både i lägenheter och huvudstammar under november 2017.

#### TRÄPANEL PÅ GÄRDHUSGAVLAR

Tre olika offerter finns på utbyte av delar av fuktangripen träpanel/vindbrädor, byte av foder och bleck runt fönster och målning, allt i tidigare färgkulör.

Två offerter finns på inklädning och målning av undertaken till radhusens entréer, målning av förrådsvägg och elskåp. Kommer att åtgärdas vår/sommar 2018

#### LEGIONELLA

Då det konstaterats låga halter av legionellabakterier har installerat en doseringsfunktion till tappvarmvattnet som oskadliggör bakterierna på utgående varmvatten.

#### STYRNINGSFUNKTION VÄRMEÅTERVINNING/VENTILATION

Företaget eMatic har byggt om och levererat ny utrustning för styrning av ventilation/värmeåtervinning/fjärravläsning av el samt ny plattform för kontroll och avläsning av statistik. Även installerat utrustning för fjärravläsning av radhusens elmätare.

#### PUMPGROPEN/PUMPSTATION

Pumpar som uppfordrar avloppsvatten från alla bostäder på minusplanen F39-F47 är i behov av utbyte mot ny utrustning och övervakning.

FLYKT pumpar tillsammans med företaget XYLEM har lämnat offerter på lämpliga åtgärder. Under våren/hösten -18 kommer föreningen besluta vilken åtgärd som blir aktuell.

#### UTRUSTNING

En del utrustning till styrelserummet införskaffad under perioden. En dataprojektormonterad i taket, konferensljudanläggning att användas vid större möten och sammankomster. Två stycken elektriska värmeelement införskaffats. En ny laptop till styrelsearbetet har också inköpts under perioden (se inventarieförteckning).

#### *Yttre miljö*

Marksyner gjordes med HSB Mark, en på våren och en på hösten.

Vissa träd och buskar klipptes på vårvintern.

På sensommaren togs vildvin bort från fasader, och träd ansades.

Vårens arbetsdag söndag 30 april. Vi krattade och lade ut biokol och jord i planteringar och planterade penséer i krukorna på gårdarna. Tog ut sommarmöbler till gårdarna. Planterade Plymspireor vid F 41, och klippte bärbuskar på båda gårdarna. När vi var klara med arbetena bjöds på grillad korv / hamburgare dricka och kaffe på gård 16

I juni sattes sommarblommor i krukor på gårdarna.

Höstens arbetsdag söndag 15 oktober. Vi klippte bärbuskar, sly och det krattades in löv i häckarna.  
Sommarmöblerna plockades undan.

När vi var klara med arbetena bjöds på grillad korv/hamburgare dricka och kaffe.

### ***Ekonomi***

Föreningens redovisade resultat för 2017 visar ett överskott på 1 609 893 kr. Efter föreslagna uttag och insättning till vår underhållsfond återstår ett överskott på 986 429 kr.

Överskottet föreslås läggas till vårt balanserade överskott från tidigare år på 1,9 miljoner kr.

Det väsentligaste skälet till det goda resultatet är det låga ränteläget.

Kostnaderna för vattenskador visar en oroväckande tendens till ökning. 2017 var dessa kostnader hela 264 000 kr! Till del täcks dessa kostnader av vår fastighetsförsäkring men såväl självrisker som premier påverkas av skadeutfallet.

I redovisningen av kostnader skiljer vi på löpande och planerat underhåll. Som löpande underhåll redovisas kostnader för reparationer, service, lampbyten etc. Planerat (långsiktigt) underhåll är kostnader för till exempel byte av armaturer, stamspolning, nya tvättmaskiner, nya hissar. Allt utfört underhåll påverkar resultatet det år det utförs.

Föreningen har en rullande 20-årsplan för planerat underhåll. För att utjämna föreningens resultat beroende på sådant underhåll avsätts därför årligen 1/20-del av beräknade framtida kostnader till en fond, den yttre fonden. Det är planerat underhåll utförs lyfts pengar från fonden. Yttre fonden hade vid 2017 års början tillgångar på 8 miljoner kr.

År 2017 utfördes planerat underhåll med 867 442 kr. Som resultatdisposition föreslås ett uttag på 856 536 belopp från yttre fonden samt en insättning för framtida underhåll på 1 480 000 kr.

Föreningens ekonomi är räntekänslig. Räntorna har stor betydelse för vilka avgifter som måste tas ut. Under året har räntorna legat kvar på låga nivåer och våra räntekostnader fortsatt att minska. Vi har kunnat lägga om gamla lån till lägre räntor.

Strategin är att ha lånestocken utlagd med olika långa bindningstider, utspridda så att en del av lånestocken placeras om årligen. Det gör föreningen mindre känslig för snabba förändringar av ränteläget och en eventuell allmän räntehöjning kan pareras. I klartext: Det tar flera år innan ett höjt ränteläge slår igenom på hela föreningens lånestock. Det innebär att anpassningen av avgiftsnivån då kan göras stegvis över flera år.

Vår långivare, SEB, gör årligen en kreditbedömning av föreningen. Vid bedömningen av vår kreditvärdighet tittar banken på belåningsgrad och kassaflöde. Vi har ett positivt kassaflöde före amortering och en belåningsgrad som understiger 30 procent. Banken har därför inga krav på att vi skall minska låneskulden, men vi har under 2017 valt att öka amorteringen från 2,1 miljoner till 4,4 miljoner kronor genom att helt lösa ett av våra lån. Totalt uppgår lånen nu till drygt 169 miljoner kr.

Föreningen har 16 miljoner kronor i likvida och placerade medel.

Våra avgifter var oförändrade under 2017. Styrelsen ser inget behov av en avgiftshöjning för 2018.

Ett stort arbete har 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

Nyckeltal	2013	2014	2015	2016	2017
Nettoomsättning	15 367	16 680	16 243	15802	16 042
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-1 070	-2 431	142	-189	1 610
Årsavgift*, kr/kvm	784	784	784	807	807
Drift**, kr/kvm	397	478	452	428	439
Belåning, kr/kvm	9 512	9 459	9 405	9 293	9 059
Soliditet, %	18%	17%	18%	18%	19%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

### Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 515 014	7 995 364	1 541 179	-188 706
Reservering till fond 2017		1 480 000	-1 480 000	
Reservering till fond 2016		1 486 000	-1 486 000	
Ianspråktagande av fond 2017		-856 536	856 536	
Ianspråktagande av fond 2016		-2 035 310	2 035 310	
Balanserad i ny räkning			-188 706	188 706
Årets resultat				1 609 893
Belopp vid årets slut	28 515 014	8 069 518	1 278 319	1 609 893

## FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 901 783
Årets resultat	1 609 893
Reservering till underhållsfond	-1 480 000
I anspråkstagande av underhållsfond	856 536
Summa till stämmans förfogande	2 888 213

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 888 213
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar/noter.



**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	16 042 067	15 801 713
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-9 075 384	-10 031 858
Övriga externa kostnader	Not 3	-240 640	-220 330
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-307 388	-308 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 175 632	-2 164 782
Summa rörelsekostnader		<u>-11 799 044</u>	<u>-12 725 502</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 243 023</b>	<b>3 076 211</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	82 777	52 110
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-2 715 907</u>	<u>-3 317 028</u>
Summa finansiella poster		<u>-2 633 130</u>	<u>-3 264 918</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 609 893</b>	<b>-188 706</b>

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	195 117 099	197 281 881
Inventarier och maskiner	Not 8	43 400	0
		<u>195 160 499</u>	<u>197 281 881</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>195 160 999</u>	<u>197 282 381</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 399	4 533
Övriga fordringar	Not 10	4 265 991	6 013 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	705 149	613 132
		<u>4 974 539</u>	<u>6 631 038</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	8 500 000	7 500 000
Kassa och bank	Not 13	3 268 334	3 238 305
Summa omsättningstillgångar		<u>16 742 873</u>	<u>17 369 344</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>211 903 872</u></b>	<b><u>214 651 725</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	28 515 014	28 515 014
Yttre underhållsfond	8 069 518	7 995 364
	<u>36 584 532</u>	<u>36 510 378</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 278 319	1 541 179
Årets resultat	1 609 893	-188 706
	<u>2 888 213</u>	<u>1 352 473</u>
Summa eget kapital	<u>39 472 744</u>	<u>37 862 851</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>169 222 323</u>	<u>173 602 385</u>
	169 222 323	173 602 385
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	821 011	1 048 446
Skatteskulder	24 977	15 530
Övriga skulder	Not 16	
	408 098	413 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	<u>1 954 718</u>	<u>1 709 132</u>
	3 208 805	3 186 489
Summa skulder	<u>172 431 128</u>	<u>176 788 874</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>211 903 872</u></b>	<b><u>214 651 725</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 609 893	-188 706
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 175 632	2 164 782
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 785 525</u>	<u>1 976 076</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-90 890	191 840
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	22 315	306 507
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 716 951</u>	<u>2 474 422</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	1 542 700
Investeringar i maskiner/inventarier	-54 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-54 250</u>	<u>1 542 700</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-4 380 062	-2 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-4 380 062</u>	<u>-2 100 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-717 361</b>	<b>1 917 122</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>16 735 510</b>	<b>14 818 388</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>16 018 149</b>	<b>16 735 510</b>

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade 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 ca 1,08% 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% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 125 415 153 kr.

#### Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	14 853 204	14 853 204
Årsavgifter el	713 980	537 514
Hyror	257 426	214 192
Övriga intäkter	232 799	212 066
Bruttoomsättning	<u>16 057 409</u>	<u>15 816 976</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-15 216	-15 216
Hyresförluster	-126	-47
	<b>16 042 067</b>	<b>15 801 713</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 022 469	1 218 986
Reparationer	1 150 347	714 718
El	1 495 429	1 847 136
Uppvärmning	1 276 381	1 276 741
Vatten	766 934	717 793
Sophämtning	498 114	443 536
Fastighetsförsäkring	240 327	228 621
Kabel-TV och bredband	477 132	288 938
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	543 913	534 466
Förvaltningsarvoden	683 786	654 959
Övriga driftkostnader	53 110	70 655
Planerat underhåll	867 442	2 035 310
	<b>9 075 384</b>	<b>10 031 858</b>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	7 995	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	70 382	63 797
Administrationskostnader	73 888	72 720
Extern revision	19 275	19 063
Medlemsavgifter	69 100	64 750
	<b>240 640</b>	<b>220 330</b>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	221 492	222 498
Revisionsarvode	13 290	13 350
Övriga arvoden	20 000	16 000
Sociala avgifter	52 606	56 684
	<b>307 388</b>	<b>308 532</b>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 614	2 045
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 103	1 105
Ränteintäkter skattekonto	7	93
Ränteintäkter HSB bunden placering	48 926	47 203
Övriga ränteintäkter	31 127	1 664
	<b>82 777</b>	<b>52 110</b>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 715 727	3 315 693
Övriga räntekostnader	180	1 335
	<b>2 715 907</b>	<b>3 317 028</b>



## HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	200 469 413	200 469 413
Ingående anskaffningsvärde mark	12 803 000	12 803 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>213 272 413</b>	<b>213 272 413</b>
Ingående avskrivningar	-15 990 532	-13 825 750
Årets avskrivningar	-2 164 782	-2 164 782
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 155 314</b>	<b>-15 990 532</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>195 117 099</b>	<b>197 281 881</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	189 868 000	189 868 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 513 000	2 513 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	123 800 000	123 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	246 000	246 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>316 427 000</b>	<b>316 427 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	98 848	98 848
Årets investeringar	54 250	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>153 098</b>	<b>98 848</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-98 848	-98 848
Årets avskrivningar	-10 850	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-109 698</b>	<b>-98 848</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>43 400</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	16 176	16 169
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 145 343	4 893 836
Placeringskonto HSB Stockholm	1 104 472	1 103 369
	<b>4 265 991</b>	<b>6 013 374</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	698 198	608 044
Upplupna intäkter	6 951	5 088
	<b>705 149</b>	<b>613 132</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	8 500 000	7 500 000
	<b>8 500 000</b>	<b>7 500 000</b>

**HSB Bostadsrättsförening Ilern i Nacka**

Noter		2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	SBAB	3 187 739	3 157 710
	SEB	80 595	80 595
		<b>3 268 334</b>	<b>3 238 305</b>

Not 14	Förändring av eget kapital	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
		Insatser	Uppl avgifter			
	Belopp vid årets ingång	28 515 014	0	7 995 364	1 541 179	-188 706
	Resultatdisposition			74 154	-262 860	188 706
	Årets resultat					1 609 893
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>28 515 014</b>	<b>0</b>	<b>8 069 518</b>	<b>1 278 319</b>	<b>1 609 893</b>

Not 15	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års
						amortering
	SE-Banken Bolån	11518125	3,13%	2017-10-28	0	0
	SE-Banken Bolån	11518133	0,40%	2020-10-28	10 500 000	0
	SE-Banken Bolån	20758104	0,46%	2017-12-28	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	1,79%	2020-12-28	17 715 000	0
	SE-Banken Bolån	25827090	1,34%	2018-03-10	17 900 000	0
	SE-Banken Bolån	26544424	1,09%	2018-03-28	18 810 000	0
	SE-Banken Bolån	26544483	1,59%	2023-09-28	18 270 000	0
	SE-Banken Bolån	28931034	1,45%	2022-10-28	15 640 000	0
	SE-Banken Bolån	28931069	1,20%	2021-06-28	17 740 000	0
					<b>169 222 323</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 169 222 323

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 169 222 323

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 193 394 000 193 394 000

Not 16	Övriga skulder		
	Inre fond	408 098	413 381
		<b>408 098</b>	<b>413 381</b>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	38 285	72 295
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 181 172	1 284 149
	Övriga upplupna kostnader	735 261	352 688
		<b>1 954 718</b>	<b>1 709 132</b>

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

Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

**Noter**

**2017-12-31 2016-12-31**

Stockholm, den \_\_\_\_\_

Eva Forssell  
Eva Forssell

Gunnel Robertsson  
Gunnel Robertsson

Kjell Blomberg  
Kjell Blomberg

Krister Johansson  
Krister Johansson

Lars-Gunnar Dahlgren  
Lars-Gunnar Dahlgren

Peter Wilander  
Peter Wilander

Rolf Hage  
Rolf Hage

Stig Biström  
Stig Biström

Tommy Oderud  
Tommy Oderud

Ulf Roos  
Ulf Roos

Ola Trané  
Ola Trané

Vår revisionsberättelse har 3/4 2018

lämnats beträffande denna årsredovisning

Bo Holmström  
Bo Holmström  
Av föreningen vald revisor

Ola Trané  
Ola Trané  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Handwritten notes and initials: ODE, CE, KAB, ET, etc.

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Illem i Nacka för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Illern i Nacka för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 31/12 2018

Ola Trané

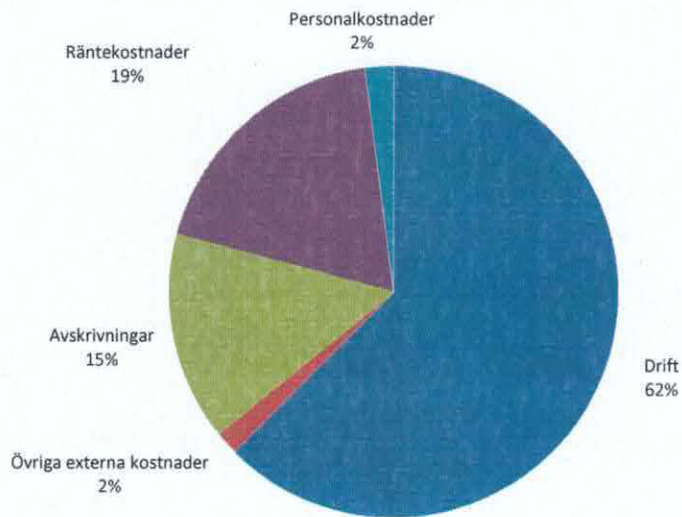
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

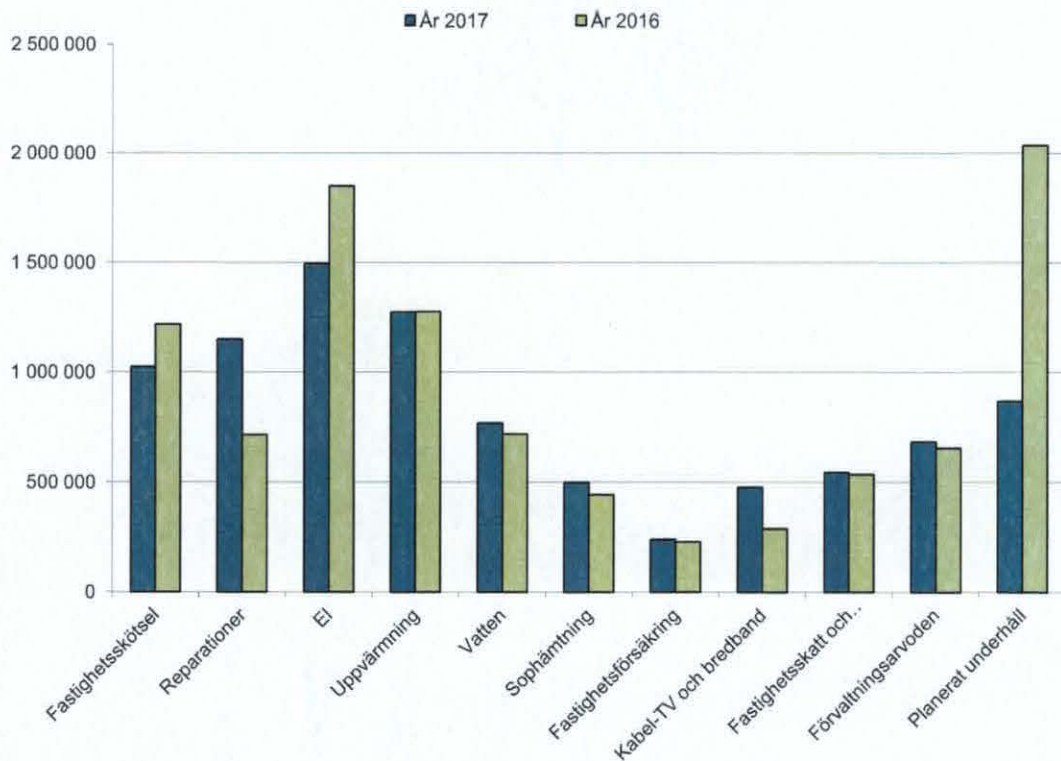


**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**



## **Brf Illern Valberedning 2018**

Valberedningen bestod av Kaddy Dampha F 45, Eva Persson F 44 och Isabelle Dattolo Forsgren F 39.

Föregående år ringde valberedningen på hos medlemmar i föreningen i syfte att ta emot synpunkter och finna intressenter för styrelseposter. Detta omfattande arbete har lagt en god grund för detta år då valberedningen kunnat utforma ett litet register på medlemmar som uttryckt ett intresse för ett eventuellt kommande styrelseuppdrag. Valberedarna påbörjade sitt arbete detta år med en individuell intervju av samtliga styrelseledamöter i syfte att inhämta synpunkter samt behov av kompetens inför kommande år. Därefter kontaktades medlemmar i föreningen med de specifika kompetenser och behov som styrelsen uttryckt. Dessa bjöds in till en träff där de fick möjlighet att ställa frågor till valberedningen och valberedarna fick också tillfälle till en kort intervju.

Valberedningens förslag till styrelse 2018 är följande;

Peter Wilander	F 47	Omval	2 år
Ulf Roos	F 51	Omval	2 år
Stig Biström	F 47	Omval	2 år
Krister Johnsson	F 42	Omval	2 år
Eva Maria Forsell	F 41	Kvarstår	1 år
Lars Dahlgren	F 40	Kvarstår	1 år
Kjell Blomberg	F 51	Kvarstår	1 år
Lars Szucs	F 41	Nyval	2 år
<b>Revisorer</b>			
Bo Waldelius	F 39	Omval	1 år
Hans Peters	F 28	Omval	1 år Suppleant

### **Valberedning**

*Utses av stämman*

### **Arvode och ersättningar**

Valberedningen föreslår samma arvoden som år 2017 dvs. sex basbelopp. Ett basbelopp år 2018 är 44,300 kronor. Inom de sex basbeloppen ska arvoden utgå till styrelsen, revisorer och valberedning. De värdinnor som ansvarar för våra gemensamma utrymmen såsom övernattningslägenheter och festlokalen ska också arvoderas inom de sex basbeloppen. Valberedningen föreslår att arvoden till samtliga värdinnor höjs samt att styrelsen specifikt budgeterar för utbildning av nya styrelseledamöter.

*Nacka 2018-03-28*



# 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 namnteckning:

.....

(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.



**HSB – där möjligheterna bor**