



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

# 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, driftkostnader 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 Stockhoms 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  
i Jarlaberg kallas till föreningsstämma.

Tid: Onsdag den 24 april 2024 kl. 19.00.

Plats: Gårdshuset gård 15

## Dagordning

- 1 Öppnande av föreningsstämman
- 2 Val av stämмоорdförande
- 3 Anmälan av ordförandens val av stämmosekreterare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om icke medlemmars rätt att närvara på stämman
- 6 Fastställande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte stämмоорdförande justera dagens protokoll
- 8 Val av minst två rösträknare
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16 Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisor(er) och suppleant(er)
- 20 Val av revisor(er) och suppleant(er)
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 Erforderliga val till HSB (distriktsstämmor)
- 24 Behandling av från styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor
  - a) Valberedningens förslag till, och val av, ledamöter till samfälligheten
- 25 Behandling av från medlemmar anmälda ärenden (motioner)
- 26 Föreningsstämmans avslutande

Efter föreningsstämmans formella del svarar styrelsen på allmänna frågor.





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716419-6540 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 369:6	1989-01-01	1987
Sicklaön 369:7	1989-01-01	1987

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
235	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18396
4	lokaler (hyresrätt)	210
<b>Totalt 239 objekt</b>		<b>18606</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 78 st 2 rok, 98 st 3 rok, 50 st 4 rok, 7 st 5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Olof Olsson	Ordförande	2022-06-14	
Bengt Sundqvist	Ledamot	2021-06-09	
Ingalill Broms	Ledamot	2019-05-06	
Thomas Macklin	Ledamot	2019-05-06	
Kjell Åkerblom	Ledamot	2021-06-09	
Yvonne Borg	Ledamot	2018-05-23	
Madeleine Benn	Ledamot	2022-06-14	
Lars-Gunnar Dahlgren	Ledamot	2015-10-21	
Erik Backman	Ledamot	2020-06-23	2023-05-12
David Sundgren	Ledamot	2022-06-14	
Robin Banksell	Ledamot	2023-05-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Madeleine Benn, Thomas Macklin, Olof Olsson och David Sundgren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Sundqvist, Lars-Gunnar Dahlgren, Erik Backman, Olof Olsson och David Sundgren.

Revisorer har varit: Bo Waldelius med Hans Peters som suppleant valda av föreningen, samt en utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Per Tage Norling (sammanställande), Ulf Roos och Anna Brämning-Bjare valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har ökat med 10% fr.o.m. 2023-01-01.

Styrelsen har under 2023 beslutat att höja årsavgifterna med 9% fr.o.m. 2024-01-01 på grund av rådande omständigheter med högre drift- och räntekostnader.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

**Gjort under 2023:**

Slutförande av byte av alla takfönster (80 stycken). Påbörjades 2022.

**Historiska stora åtgärder:**

1995 (cirka): Inläggning av spontat innertak alla höghusen

2019-20: Modernisering av hissarna (13 stycken)

2022-23: Byte av alla takfönster

**Kommande stora åtgärder:**

2024: (Beslutat) Omfattande förbättringsåtgärder tak och fasader

2024: (Sannolikt) Uppgradering av fibernätet till bostäderna

2024: (Sannolikt) Uppgradering av porttelefoni/skalskydd

2025: (Sannolikt) Renovering av trapphus

**Ordförande har ordet 2023**

Hej medlemmar och grannar!

Det har varit ännu ett arbetsintensivt år för styrelsen med mycket att hantera av både långsiktig strategisk natur och mer vardagliga frågor. Vi har bland annat äntligen fått fiber indraget till våra fastigheter och jobbar nu på att få ut det till alla lägenheter och radhus. Via Jarlabergs Samfällighet har det arbetats med att slutföra projektet med laddplatser i garagen, samtidigt som ett nytt stort arbete har påbörjats för att säkerhetsställa att området har ett sophanteringssystem som hänger med in i framtiden.

Brf Illern har sedan något år gått in i en period med behov av stora periodiska underhåll. När årets stora tak/fasadprojekt är i mål har vi, räknat från hissprojektet 2019-2020, och med takfönsterbytet 2022-23, lagt uppåt 20 mkr på att "hålla husen i form". Allt detta har kunnat betalas utan att vi behövt öka lånen, men nu är vi i läget att vi pausar amorteringarna för att klara investeringarna i fastigheternas tekniska och estetiska status. Efter 2025 är behovet av periodiskt underhåll mindre igen och, i takt med att ränteläget och elpriserna förhoppningsvis stabiliserar sig på en lägre nivå, siktar vi på att kunna återgå till något som påminner om tidigare nivå av amortering och sparande.

Ta gärna tillfället i akt att läsa mer om respektive ansvarsområde inom Illerns styrelse på följande sidor. Hoppas vi ses på kommande stämma – och lite extra välkomna hälsar vi förstås de 21 nya medlemmar, alltså nya grannar, som tillkommit under 2023!

Hälsningar,

/**Olof Olsson**, ordförande Brf Illern 285, Nacka (2024-03-01)

**Genomfört underhåll fastigheterna 2023 och planerat underhåll 2024****Underhåll fastigheterna 2023/2024 inkluderar följande områden.**

Beställning av den obligatoriska lagstadgade ventilationskontrollen (OVK) gjordes i slutet av 2023, och kontrollen har genomförts under första delen av 2024.

Renovering/byte takfönster. Byte av bostädernas takfönster som påbörjades hösten 2022 slutfördes under första halvåret 2023. Vissa efterarbeten med att förbättra avrinningen från takfönstren vid kraftig nederbörd kommer att utföras under våren 2024.

Upphandlingsarbete för att ta in anbud på att utföra tak-och fasadtvätt med tillhörande målning/förbättring av plåtdetaljer har genomförts. I detta stora arbete ingår också att byta alla fönsterbleck. Beslut av entreprenör togs under hösten 2023, med målsättningen att komma i gång med arbetet då vädret tillåter det under våren 2024.

Arbete fortsätter med att spara energi. Under våren 2024 kommer närvarostyrd belysning i alla cykel-/barnvagnsrum att installeras.

Byte av telefonanslutningar till entrédörrarna kommer under våren 2024 att utföras för att säkerställa användningen då den gamla tekniska telelinjen kommer att avslutas av Telia.

Översyn av användande av fiberteknik för nätverksanslutning har undersökts. Ambitionen är att få en teknisk lösning på plats för oss boende under 2024.

Ett åsknedslag midsommarafton 2023 slog ut delar av systemet för skalskydd, gällande styrningen av hur portarna låses. Tidpunkten i inledningen av en storhög var olycklig då det brådskade att få reparationer gjorda. På bara ett par dagar lyckades det att hitta reservdelar, och få dessa installerade, så att skalskyddet återställdes. Åsknedslaget gjorde också att styrelsen uppmärksammades på att föreningens utrustning för porttelefoni och skalskydd håller på att bli obsolet. Under 2024 utreder fastighetsgruppen uppgradering av porttelefonin och diverse hårdvara kopplat till detta och skalskyddet, inbegripet bokningstavlorna i tvättstugorna.

**/Kjell Åkerblom, Robin Banksell och Bengt Sundqvist (2024-03-01)**

Fastighetsansvariga

### **Mark och trädgård**

Samarbetet med markentreprenören ETNI har fungerat bra. Vi har även avtalat snöröjning och halkbekämpning med ETNI. Utöver de normala avtalsbundna skötselaktiviteterna såsom tömning av papperskorgar, gräs- och häckklippning med mera, är det några saker som är värda att nämna.

En rejäl gallring av buskage/häck längs hela sidan mot skolan gjordes under senare delen av sommaren.

Likaså gallrades motsvarande buskage/häck längs Fyrspannsvägens uteplatser tillhörande gård 16.

Ett antal fruktträd har beskurits.

En plan för att komma tillrätta med den invasiva växten Parkslide som finns i rabatten på gård 16 är framtagen tillsammans med trädgårdsfirman och första steget av ett antal steg togs i höstas. Fortsättning följer i vår. Det är oerhört viktigt att vi inte petar i jorden där Parksliden finns utan låter experten som är satt på detta uppdrag får sköta sitt jobb. Rör vi runt i den rabatten kommer Parksliden att föröka sig ännu mer vilket vi alltså inte önskar.

Vårt att nämna är också att inom något eller några år kommer vi att behöva börja ta ner gamla träd och nyplantera nya längs med Fyrspannsvägen. Dessa numera stora träd planterades när husen byggdes och tenderar nu att täcka allt ljusinsläpp för boende. Tanken är att göra detta förnyingsarbete successivt både av ekonomiska såväl som estetiska skäl.

Traditionell trädgårdsdag arrangerades 2023-06-04 då medlemmarna under god uppslutning gemensamt arbetade för att försköna gårdarna inför sommaren och plantera växter. Höstens trädgårdsdag ställdes in på grund av den ovanligt länge fortfarande pågående sommaren gjorde att gräs, planterade växter och buskar prunkade långt in på det som normalt är hösten. De åtgärder som normalt förknippas med höstarbetsdagen utgick därför.

**/Thomas Macklin, Ingalill Broms och Madeleine Benn (2024-03-01)**

Mark & Trädgård

### **Gemensamhetslokalerna**

Administrationn av gemensamhetslokalerna (de två gästrummen för övernattnings, ett på vardera gården), och festlokalerna (i gårdshuset) har de senaste åren förändrats. Tidigare var det olika värdinnor för respektive gård och lokaler som skötte bokning, nyckelhantering, inkassering av hyreskostnad, och efterkontroll av att de som nyttjat lokalerna lämnade dessa i bra skick och välstädade.

Nu är boknings- och betalningssystemet automatiserat via Brf Illerns hemsida och bokningstavlorna i tvättstugorna, och tillträde till lokalerna sker med den vanliga gula "portöppningsblippen". Samtidigt har organisationen förändrats så att en värd/värdinna har till uppgift att kontrollera alla fyra lokalernas skick, vara kontaktperson, och hålla koll på vad som behöver köpas in i form av förbrukningsmaterial. Fram till april förra året hade Lena Magnusson denna uppgift, och sedan april är det Carla Adriasola Gazmuri, Fyrspannsvägen 51, som har värdinneskapet.

Det nuvarande sättet att hantera uthyrningsverksamheten i lokalerna medför ökat eget ansvar för de som utnyttjar gästrummen/festlokalerna gällande att "checka ut" enligt de instruktioner för rummens skick som finns i varje gästrum och festlokal, och även att, om gästen före missat gällande något, snabbt anmäla detta till gårdsvärdinnan. För att detta system ska fungera är det nödvändigt att de som nyttjar lokalerna tar det egna ansvar som förväntas gällande att "checka ut välstädat".



Ur kvalitetssynpunkt för boendet är dessa lokaler en fin tillgång för föreningen. Det går enkelt att hysa in övernattande gäster och arrangera större fester (det finns porslin/och möblemang för 40 sittande personer i varje festlokal) och sammankomster/kalas inom föreningens domäner. Detta till låg kostnad och där pengarna dessutom går till Brf Illern. Under slutet av 2023 uppdagades att den automatiska utdebiteringen av kostnaden för att hyra lokalerna inte fungerat som det ska. Åtgärdande av detta pågår.

**/Ingalill Broms och Madeleine Benn (2024-03-01)**

Gemensamhetslokalerna

### **Avtal och juridik**

Utöver den vanliga handläggningen av frågor om andrahandsupplåtelse, frågor om ändringsarbeten i lägenheterna, med mera, så har styrelsen haft att hantera ärenden där bostadsrättsinnehavare brustit i sina skyldigheter i sådan omfattning att vederbörande riskerar att tvingas att avflytta. Ärendena har hanterats under längre tid och varit mycket tidskrävande. Ärendena har drivits av styrelsen som satt en jurist vid HSB som ombud för sig. Skälet för det är dels undvika en jävsproblematik samt dels att garantera den enskildes rättssäkerhet innebärande att enbart objektiva grunder skall föras fram i ärendena. Utöver detta har den boendesociala enheten vid HSB och även Nacka kommun kommit att involveras. Målsättningen från styrelsens sida har varit att söka hitta gemensamma lösningar i ärendena för att i möjligaste mån undvika tvångsvisa avlägsnanden.

**/Bengt Sundqvist (2024-03-01)**

Avtalsansvarig

### **Ekonomi**

Styrelsen arbetar utifrån att föreningens ekonomi långsiktigt ska vara stabil.

Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet inför 2023 att parera ökade kostnader, som synes bli varaktiga, med att höja avgifterna med 10,0 procent från 2023-01-01. Det var den första förändring av avgiften som gjorts sedan 2016. Styrelsen beslutade sedan, i samband med budgetarbetet inför 2024, att höja avgifterna med ytterligare 9,0 procent 2024-01-01, i första hand för att kompensera för det nya högre ränteläget.

Rörelseresultatet för 2023 uppgick till minus 2,2 mkr. Detta ser anmärkningsvärt ut, men beror i själva verket mycket på att föreningen under 2023 fortsatt tillämpa den avskrivningsplan som benämns K2. Enligt K2-sättet att upprätta bokslut tas planerat underhåll, som till sin karaktär är långsiktiga åtgärder som bevarar fastigheternas värde, direkt i resultaträkningen under det år åtgärden utförs. Styrelsen diskuterade under 2023 att övergå till avskrivningsplan K3, vilket även HSB och Borevisions revisor som granskar föreningens bokslut, rekommenderar föreningen att göra, speciellt som Brf Illern nu kommit in i en period med stora kostnader för planerat underhåll.

Avskrivningsplan K3 innebär att långsiktiga underhållsåtgärder ("planerat underhåll") aktiveras i balansräkningen istället för att i sin helhet tas direkt i resultaträkningen, och sedan under ett antal år succesivt skrivs av i resultaträkningen. Denna avskrivningsplan anses bättre än K2 beskriva fastigheternas egentliga värde och tar även principiellt hänsyn till att planerat periodiskt underhåll är långsiktiga investeringar i fastigheterna.

Om vi tittar på 2023 hade, om avskrivningsplan K3 använts (formellt beslut om det hade i så fall behövt fattas av styrelsen under verksamhetsåret 2023) rörelseresultatet blivit positivt, istället för 2,2 mkr minus, eftersom huvuddelen av de 3,4 mkr som utfördes som planerat underhåll då tagits upp i balansräkningen istället för resultaträkningen, med avskrivning under några år framåt.

Styrelsen kommer sannolikt att under 2024 fatta beslut om att övergå från avskrivningsplan K2 till K3.

Föreningen har under 2022 och 2023, som en slags krockkudde, haft nytta av den starka finansiella ställning med starkt eget kapital, som byggdes upp successivt under åren med allt lägre räntor och låg inflation. De kraftiga kostnadsökningarna under 2022-23, och även stora planerade underhållsåtgärder, har därför kunnat finansieras utan att åtgärder för att få fram likviditet

behövt tas.

Samtidigt har styrelsen behövt fatta aktiva beslut runt likviditeten. Det väsentligaste beslutet var att minska amorteringarna på lånen från tidigare nivån 2,0 mkr/år till att under 2023 amortera drygt 800 kkr, på det lån som förföll för omsättning i mars.

Likviditeten klarar, med nuvarande avgiftsnivå, inte att både direktfinansiera de stora planerade underhållskostnader som är aktuella, och att hålla tidigare amorteringstakt. Detta har tagits upp med föreningens key account-manager hos långgivaren SEB, vilken gett tillåtelse att föreningen får pausa amorteringarna under 2024. Detta i väntan på att föreningen dels ska komma över "puckeln" planerat underhåll, och även att ränteläget under 2024 förväntas börja stabilisera sig på en förhoppningsvis något lägre nivå än den som gällt under 2022 och 2023.

Föreningens gällande finansiella strategi, vilken sedan flera år tillbaka är förankrad hos SEB, innebär att styrelsen strävar efter att inte lägga in fasta amorteringar i lånevillkoren, utan istället göra verkningsfulla amorteringar i samband med att lånen omplaceras. Att kunna ha den amorteringsstrategin bygger på att lyckas hålla en sådan balans mellan intäkter och kostnader att föreningen klarar att hålla god likviditet, möjlig att använda för "klumpamorteringar".

Strategin innebär också att över tid hålla en balans mellan lån med längre löptid (fast ränta) och kort löptid ("rörlig" ränta) på storleksordningen 70 procent lång löptid och 30 procent kort löptid, med de långa löptiderna fördelade så att dellånen förfaller olika år. Vid årsskiftet 2023-24 var fördelningen 78 procent av lånestockens 155,7 mkr långa lån och 22 procent "korta". De långa lånen förfaller för omsättning i intervaller från 2024-27.

Föreningen har avtal med HSB finansiell förvaltning innebärande att varje låneomplacering konkurrensutsätts avseende att ränteindikationer tas in från ett antal kreditinstitut och med olika löptider/lånevillkor.

När det gäller låneomsättningarna har den nya högre räntenivån succesivt slagit igenom i takt med att lånestockens olika delar förfallit för omsättning. Den budgeterade räntekostnaden för 2023 var 3,8 mkr, vilket kan jämföras med utfallet 1,8 mkr under 2022, och landade i slutändan strax över 4,0 mkr.

## Väsentliga händelser i ekonomin 2023

### Omplaceringar av lån

28 mars: 18,81 mkr (lån 26544424) som fram till omsättningsdatumet låg med fasta räntan 1,45 procent hos SEB omsattes hos SEB med fyra års bindningstid till fasta räntan 3,60 procent. I samband med omplaceringen amorterades 810 kkr på detta lån så att det omsatta beloppet blev 18,0 mkr. Detta lån förfaller nästa gång för omsättning 2027-03-28.

28 september: 18,27 mkr (lån 26544483) som fram till omsättningsdatumet låg hos SEB med fasta räntan 1,59 procent omsattes hos SEB till tre månaders STIBOR-ränta (rörlig ränta) med ett års löptid. Detta lån förfaller för ny omsättning 2024-09-28.

28 oktober: 15,64 mkr (lån 25048970) som fram till omsättningsdatumet låg med tre månaders STIBOR-ränta (rörlig ränta) hos SEB omsattes med tre månaders STIBOR-ränta (rörlig ränta) hos SEB. Detta lån förfaller för ny omsättning 2024-10-28.

Valet av bindningstidernas längd har gjorts utifrån dels "bästa ränta-aspekt" vid omsättningstidpunkten, dels att lånet ska fogas in i den långsiktiga riskspridningsstrategin.

### Ändring av elleveransavtal

2023-02-01 gick föreningen över från Enkla Elbolagets avtalslösning Relaxa - Klimatsmart el, till Boo Energis avtalskonstruktion Boo-Portföljen. Båda dessa avtal är hybridvarianter av fastpris och rörligt pris.

Under året stabiliserades elpriset jämfört med det mycket svajiga 2022. Föreningens elkostnader minskade med 1,1 mkr under 2023 jämfört med 2022.

Avtalet för elleveranser har fortsatt varit en stående punkt på styrelsens dagordning och offerter från olika leverantörer har begärts in avseende att kunna återgå till fastprisavtal. Ännu i slutet av 2023 var det så stor prisskillnad mellan fastprisavtal och föreningens från februari 2023 nuvarande elleverantör Boo Energis avtalskonstruktion "Boo-portföljen", att styrelsen beslutade att fortsätta med hybridavtalet. Under 2024 fortsätter styrelsen att sträva efter att teckna fastprisavtal för elleveranserna.

Föreningen erhöll 699 kkr i det av regeringen beslutade elstödet för perioden april-oktober 2022. Det som varit "boendedelen" i detta elstöd har använts till att kompensera medlemmarna för de under 2022 väsentligt högre elkostnaderna. Detta genom att utdebiteringen för enhetsmätningen för elförbrukningen under perioden augusti 2023 till årsskiftet 2023-24 varit nollad.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 327 och under året har det tillkommit 21 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 328.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	99	83	251	247	227
Skuldsättning, kr/kvm	8 426	8 368	8 475	8 566	8 673
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 464	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	255	250	183	169	167
Årsavgifter, kr/kvm	888	807	807	807	807
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	989	808	811	823	823
Nettoomsättning, tkr	17 427	15 687	15 737	15 958	16 051
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 899	-2 710	1 241	355	-4 291
Soliditet, %	17	18	19	18	18

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Under året har det tillkommit två nya nyckeltal och dessa är "Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm" samt "Årsavgifter/totala intäkter, %". Nyckeltalen för föregående år, alltså åren 2022-2019, står som 0 (noll) under dessa år eftersom lagkravet för dessa nyckeltal gäller fr.o.m. räkenskapsåret 2023 och framåt i tiden.

**Upplysning kring förlust:** Under 2023 har föreningen fått ett negativt resultat som till största del beror på avskrivningar på materiella anläggningstillgångar, höga räntekostnader och en hög kostnad för planerat underhåll. Detta hänvisas till resultaträkningen med tillhörande noter. För att möta de ökade kostnaderna har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 9%.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	28 515 014	0	0	28 515 014
Underhållsfond, kr	9 557 099	0	239 483	9 796 582
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>38 072 113</b>	<b>0</b>	<b>239 483</b>	<b>38 311 596</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-86 638	-2 710 055	-239 483	-3 036 176
Årets resultat, kr	-2 710 055	2 710 055	-2 898 591	-2 898 591
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 796 693</b>	<b>0</b>	<b>-3 138 074</b>	<b>-5 934 767</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>35 275 420</b>	<b>0</b>	<b>-2 898 591</b>	<b>32 376 829</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 628 000 kr samt ianspråktagande skatt med 3 388 517 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 796 693
Årets resultat, kr	-2 898 591
Reservation till underhållsfond, kr	-3 628 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 388 517
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-5 934 767</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-5 934 767</b>
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	17 427 143	15 673 111
Övriga rörelseintäkter	Not 3	843 662	13 548
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>18 270 805</b>	<b>15 686 659</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-13 964 206	-13 244 479
Övriga externa kostnader	Not 5	-754 275	-759 884
Personalkostnader		-495 703	-456 328
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 031 690	-2 115 980
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-17 245 873</b>	<b>-16 576 670</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 024 933</b>	<b>-890 011</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	124 795	46 396
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-4 048 319	-1 866 440
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-3 923 524</b>	<b>-1 820 043</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 898 591</b>	<b>-2 710 055</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 898 591</b>	<b>-2 710 055</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 898 591</b>	<b>-2 710 055</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	182 395 711	184 427 401
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	121 443
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>182 395 711</b>	<b>184 548 844</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**182 396 211**      **184 549 344**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		66 018	-844
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 697 639	2 616 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	832 689	919 252
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>4 596 347</b>	<b>3 535 259</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		5 000 000	6 500 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>5 000 000</b>	<b>6 500 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	77 549	78 414
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>77 549</b>	<b>78 414</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**9 673 895**      **10 113 672**

### Summa Tillgångar

**192 070 107**      **194 663 016**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	28 515 014	28 515 014
Fond för yttre underhåll	9 796 582	9 557 099
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>38 311 596</b>	<b>38 072 113</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 036 176	-86 638
Årets resultat	-2 898 591	-2 710 055
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-5 934 767</b>	<b>-2 796 693</b>

### Summa Eget kapital

**32 376 829**      **35 275 420**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	93 547 323	103 787 323
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>93 547 323</b>	<b>103 787 323</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		62 150 000	52 720 000
Leverantörsskulder		1 216 547	348 133
Skatteskulder		18 586	45 441
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	18 556	-599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 742 265	2 487 298
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>66 145 955</b>	<b>55 600 273</b>

### Summa Skulder

**159 693 278**      **159 387 596**

### Summa Eget kapital och skulder

**192 070 107**      **194 663 016**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 024 933 -890 011

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 2 031 690 2 115 980

### *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

**2 031 690 2 115 980**

Erhållen ränta 62 129 46 396

Erlagd ränta -4 018 364 -1 810 292

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**-899 612 -537 927**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 86 124 -16 132

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 085 726 -6 818

### *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

**1 171 850 -22 950**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**272 238 -560 877**

## **Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 121 443 -121 443

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 121 443 -121 443**

## **Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -810 000 -2 000 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -810 000 -2 000 000**

## **Årets kassaflöde**

**-416 319 -2 682 320**

**Likvida medel vid årets början 9 180 871 11 863 191**

**Likvida medel vid årets slut 8 764 552 9 180 871**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftkostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.



Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 338 299	14 861 592
	Hyror lokaler	59 196	59 196
	Hyror förbrukningsbaserad	963 188	619 368
	Hyror övrigt	78 996	78 996
	Övriga primära intäkter	51 136	118 381
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>17 490 815</b>	<b>15 737 533</b>
	<i>Årsavgifter övrigt</i>		
	Hysesbortfall	-63 672	-64 422
	<i>Summa Årsavgifter övrigt</i>	<b>-63 672</b>	<b>-64 422</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>17 427 143</b>	<b>15 673 111</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	173 962	82 277
	Elstöd 2023	669 700	-68 729
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>843 662</b>	<b>13 548</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 579 648	-1 279 732
	Snö och halk-bekämpning	-331 976	-270 057
	Reparationer	-810 955	-1 326 841
	Planerat underhåll	-3 388 517	-2 147 952
	Försäkringsskador	-290 229	-231 872
	El	-1 981 646	-2 865 414
	Uppvärmning	-1 527 481	-1 405 813
	Vatten	-1 207 880	-1 033 274
	Sophämtning	-199 037	-234 804
	Fastighetsförsäkring	-554 248	-481 955
	Kabel-TV och bredband	-742 589	-686 992
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-634 685	-607 945
	Förvaltningsavtalskostnader	-705 130	-653 618
	Övriga driftkostnader	-10 185	-18 210
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-13 964 206</b>	<b>-13 244 479</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-100 533	-28 372
	Administrationskostnader	-327 635	-223 875
	Extern revision	-25 000	-179 553
	Konsultkostnader	-2 156	-20 344
	Medlemsavgifter	-69 100	-69 100
	Föreningsverksamhet	-3 689	-30 049
	Övriga förvaltningskostnader	-226 162	-208 592
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-754 275</b>	<b>-759 884</b>
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	899	1 915
	Ränteintäkter HSB bunden placering	121 751	43 721
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 145	760
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>124 795</b>	<b>46 396</b>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 041 106	-1 861 496
	Övriga räntekostnader	-7 213	-4 944
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-4 048 319</b>	<b>-1 866 440</b>

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	200 469 413	200 469 413
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 803 000	12 803 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>213 272 413</b>	<b>213 272 413</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 845 012	-26 729 032
	Årets avskrivningar	-2 031 690	-2 115 980
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 876 702</b>	<b>-28 845 012</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>182 395 711</b>	<b>184 427 401</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	239 308 000	239 308 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 689 000	1 689 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	179 600 000	179 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 344 000	1 344 000
	<b>Summa</b>	<b>421 941 000</b>	<b>421 941 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	193 394 000	193 394 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>193 394 000</b>	<b>193 394 000</b>
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 687 003	2 602 458
	Övriga fordringar	10 636	14 393
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>3 697 639</b>	<b>2 616 851</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	62 666	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	770 023	919 252
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>832 689</b>	<b>919 252</b>

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Bankkonto		77 549	78 414
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>77 549</b>	<b>78 414</b>

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	0,55%	2024-06-28	17 740 000	0
SEB	4,54%	2024-10-28	15 640 000	0
SEB	4,52%	2024-09-28	18 270 000	0
SEB	3,6%	2027-03-28	18 000 000	0
SEB	1,82%	2025-12-28	12 900 000	0
SEB	3,94%	2027-12-28	14 000 000	0
SEB	3,79%	2025-10-28	18 000 000	0
SEB	3,87%	2026-12-28	15 000 000	0
SEB	1,15%	2026-06-28	15 647 323	0
SEB	0,87%	2024-06-28	10 500 000	0
			<b>155 697 323</b>	<b>0</b>

Långfristig del	93 547 323
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	62 150 000
Kortfristig del	62 150 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,96%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

*Övriga skulder*

Momsskuld	0	22 839
Inre fond	0	-8 424
Övriga kortfristiga skulder	18 556	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>18 556</b>	<b>14 415</b>

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 458 262	1 472 451
Upplupna räntekostnader	124 534	94 579
Övriga upplupna kostnader	1 159 469	920 268
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 742 265</b>	<b>2 487 298</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisions sed 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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Bostadsrättsförening Illern i Nacka för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Waldelius  
Av föreningen vald revisor

## **Valberedningens förslag till ny styrelse, revisorer och arvoden i Brf Illern samt Brf Illerns ledamöter i Jarlabergs Samfällighetsförening**

Valberedningsarbetet föregår varje stämma. På stämman 2023 valdes årets valberedning som bestått av:

Per Norling (sammankallande)

Anna Brämning Bjare

Ulf Roos

Valberedningens uppdrag är att nominera medlemmar som på ett bra sätt kan representera de boende i Brf Illern och som kan bidra med den kompetens som behövs. De stora arbetsområdena i styrelsen är: fastighetsförvaltning, ekonomi, IT-frågor, mark och miljö samt information.

Valberedningen har träffats ett tiotal gånger under vintern och våren och då haft individuella samtal med samtliga styrelseledamöter. Vi har fått intrycket att styrelsearbetet fungerat bra. Förutom samtal med samtliga styrelseledamöter har valberedningen också träffat och intervjuat nya tänkbara kandidater till styrelsearbete och vi kan med glädje meddela att vi har hittat tre nya kandidater till styrelsen.

Valberedningen föreslår en något större styrelse under kommande verksamhetsår. Vi vill fylla på med en person extra för att säkra återväxten.

### **Valberedningens förslag till styrelse 2024/2025 ser därför ut så här:**

#### **Omval på 2 år:**

Thomas Macklin F37

#### **Omval på 1 år:**

Olof Olsson F42

#### **Nyval på 2 år:**

Edvin Ferner F43

Marina Hultman F47

Robin Törnblom F49

#### **Valda förra stämman, kvarstår 1 år**

Robin Banksell F6

Ingalill Broms F31

Lars Dahlgren F40

Bengt Sundqvist F49

Kjell Åkerblom F38

**Valberedningens förslag på revisorer:**

Hans Peters F28 Nyval 1 år Ordinarie

Bo Waldelius F39 Nyval 1 år Suppleant

**Valberedningen föreslår styrelsen att som representanter i Jarlabergs samfällighet nominera:**

Ordinarie: Ingalill Broms F31

Suppleant: vakant

**Arvoden**

Valberedningen föreslår oförändrat arvode till styrelsen på 6,0 prisbasbelopp. Avsikten är att 1,5 till 2,0 prisbasbelopp går till ordförande och resten fördelas på övriga styrelseledamöter. Den exakta fördelningen avgörs av styrelsen och görs med utgångspunkt från ansvar och arbetsinsats.

Dessutom har styrelsen ytterligare 1,5 prisbasbelopp att fördela enligt följande: 1/3 basbelopp till revisorerna, 1/3 basbelopp att fördela till gårdsvärdinnor samt 1/3 basbelopp att fördela till valberedningen. Resterande 0,5 basbelopp disponerar styrelsen att använda till arvoden för särskilda insatser i föreningen eller till styrelseledamöter, revisorer, gårdsvärdinnor och valberedning.

Jarlaberg 2024-03-31

**Per Norling, Anna Brämning Bjare och Ulf Roos**

### **Sälj BRF Illerns konstverk**

Konstverket utgör en kostnad varje år i och med att man behöver försäkra dem och hålla dem skyddade.

Föreningen har behövt höja avgifterna med 10% respektive 9% de senaste 2 åren.

Vilket inte rimmar med att man har konstverk för att beskåda på väggarna.

Föreningen står även inför en hel del dyra projekt som fasadtvätt, plåtarbete och många medlemmar önskar att ett fönsterbyte genomförs.

Genom att sälja konsten kan dessa pengar användas till att investera i föreningens underhåll eller till att minska föreningens lån.

Mitt förslag är att sälja konsten och att investera dessa pengar i underhåll och lån.

Mvh

Sheberon Eriksson

## Styrelsens yttrande avseende motion om konsten

I motionen föreslås att föreningens konstverk ska säljas. Där behöver poängteras att motionären till styrelsen har förtydligat att det är konstverken på gård 16 (Peter Dahl-tavlorna) som avses, inte konsten på gård 15.

Styrelsen vill börja med en historisk resumé:

Peter Dahl-konstverken, deras framtid, och exponering i föreningens trapphus på gård 16, var år 2020 uppe för behandling på stämmonivå vid två extrastämmor samt ett medlemsmöte. Den andra extrastämman (i december 2020) arrangerades som ett poströstningsmöte. Detta på grund av restriktionerna runt den då pågående covidpandemin. Vid den första extrastämman (i juni) tillsattes en arbetsgrupp som fick till uppgift att *"ta fram förslag till, och beslutsunderlag gällande, föreningens förvaltning av Peter Dahl-konstverken i trapphusen på gård 16."* Beslutsunderlaget skulle gälla lösningar av säkerhetsfrågor runt konstverkens exponering, samt att utreda om det fanns alternativa möjligheter till trapphusen att ha konsten tillgänglig för medlemmarna i Brf Illern.

Arbetsgruppen för konstverken återkom under hösten 2020 med beslutsunderlag för en poströstning, där styrelsen fastställde två beslutsalternativ:

- A) Återmontering av konstverken (som då av säkerhetsskäl förvarades hos Stockholms Auktionsverk) med engångsinvesteringar i säkerhet på 135.000-145.000 kr och årspremie för stöld/allriskförsäkring på 7.000 kr,
- B) Försäljning av konstverken.

Alternativ B) föranleddes av att arbetsgruppen inte kunde hitta något alternativ gällande exponeringen av konstverken. Det enda alternativ som då i praktiken fanns till "återmontering" blev därför att, om en majoritet av medlemmarna röstade emot "återmontering", gå vidare med ett försäljningsscenario.

Majoriteten av de medlemmar som deltog i poströstningen (118 röstande) valde återmonteringsalternativet A), vilket styrelsen sedan under första halvåret 2021 genomförde i enlighet med stämmobeslutet.

//// (Slut på historiken) ////

Styrelsen behandlade 2024-04-08 den 2024-02-01 inkomna motionen från Sheberon Eriksson. Styrelsen beaktade då följande:

- 1) Frågan om föreningens ägande av Peter Dahl-konsten avgjordes av det ovan redovisade stämmobeslutet 2020. Styrelsen ser ingen anledning att tro att majoriteten i föreningen har en annan uppfattning gällande denna fråga nu tre och ett halvt år senare.
- 2) Den ekonomiska intäkten vid en försäljning som motionen föreslår är svårbedömd. De värderingar som tre olika välrenommerade auktionsföretag gjorde 2020 spände mellan att de sju konstverken hade ett uppskattat försäljningsvärde på sammanlagt mellan 1.050.000 kr och 3.500.000 kr. Spännvidden ger en indikation om att värderingsuppdraget inte var helt enkelt för de konstexperter som gjorde värderingen. En försäljning skulle, oavsett vad intäkten blir, resultera i en engångsintäkt som sett över tid har liten påverkan på föreningens totala ekonomi. Eftersom konstverken, om de skulle säljas, behöver ersättas av någon annan utsmyckning, och med största sannolikhet även medföra renoveringsarbeten i trapphusen beroende på att de exakt måttinpassade nischerna där konstverken nu sitter blir tomma, blir en eventuell nettovinst betydligt mindre än försäljningsintäkten. Om vi spekulerar i att lånen skulle kunna amorteras med storleksordningen 1,0 mkr efter försäljningen och räntan på den miljonen är 4,0 procent sänks räntekostnaden med 40.000 kr per år. Det motsvarar drygt 0,2 procent av årsavgifterna. Styrelsens samlade bedömning är att om konstverken avyttras väger den ekonomiska vinningen inte upp förlusten av det estetiska värde, och sammanhanget i det konstprojekt som rör hela Jarlaberg, som Peter Dahl-konstverken ingår i.
- 3) Det är i det sistnämnda under 2) värt att påminna om det syfte som tillkomsten av konstverken har: Att boende i Jarlaberg i vardagen ska ha nära tillgång till konstverk, som en förskönande och kvalitetsskapande del av boendemiljön. I det sammanhanget blev Peter Dahl-konstverken exceptionellt lyckade. De gjordes på beställning utifrån uppdraget att målningarna skulle "skildra livet som pågick bakom väggarna". Konstverkens exponering i trapphusen på gård 16 ska man alltså enligt styrelsens uppfattning betrakta som ingående i ett större sammanhang, integrerat i boendemiljön, skapade utifrån ett gemensamt tema, och inte som enskilda "utsmyckningsdetaljer" som kan betraktas och förvaltas som försäljningsbart lösöre.
- 4) Styrelsen har även beaktat vad som kan kallas "likhetsprincipen" mellan gårdarna. Om konstverken på gård 16 säljs för att ge föreningens samlade ekonomi ett tillskott av engångskaraktär, förlorar de boende på gård 16 det som varit en etablerad och integrerad del av boendemiljön sedan föreningen bildades. Boendemiljön på gård 15 får inte motsvarande "statusförsämring" vilket kan föranleda en diskussion om ekonomisk rättvisa.

Styrelsen beslutade med utgångspunkt i punkterna 1) - 4) ovan att föreslå stämman att **avslå** motionen.



# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom skuldfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**