



Org Nr: 716419-6540

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Org.nr: 716419-6540

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB:S BRF ILLERN NR 285

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

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.

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 14 lägenhetsöverlåtelser skett. För att bli medlem i Brf Illern krävs medlemskap i HSB Stockholm. Vid årsskiftet 2019-20 hade föreningen 318 medlemmar.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Styrelse

Styrelsen hade fram till årsstämman 2019-04-24 följande sammansättning:

Peter Wilander	Ordförande
Lars Dahlgren	Sekreterare, vice ordförande
Stig Biström	Ledamot (ekonomigruppen)
Eva Forssell	Ledamot (ekonomigruppen)
Kjell Blomberg	Ledamot (fastighetsgruppen)
Krister Johnsson	Ledamot (fastighetsgruppen)
Ulf Roos	Ledamot (yttre miljö/gårdarna)
Lasse Szücs	Ledamot information/hemsida)
Yvonne Borg	HSB-ledamot utsedd av HSB Stockholm

Efter årsstämman fick styrelsen följande sammansättning:



Peter Wilander	Ordförande
Lars Dahlgren	Sekreterare, vice ordförande
Stig Biström	Ledamot (ekonomigruppen)
Eva Forssell	Ledamot (ekonomigruppen)
Kjell Blomberg	Ledamot (fastighetsgruppen)
Krister Johnsson	Ledamot (fastighetsgruppen)
Thomas Macklin	Ledamot (mark och trädgård)
Kaddy Dampha	Ledamot information/hemsida
Ingalill Broms	Ledamot (gårdshus, uthyrningslokaler)
Yvonne Borg	HSB-ledamot utsedd av HSB Stockholm

Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom styrelsen i sin helhet, tecknats av Peter Wilander, Kjell Blomberg, Stig Biström och Eva Forssell, 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 Ulf Roos (sammanställande). Per Norling och Eva Persson.

Värdar/värdinnor

Under året har det tidigare sättet att boka övernattningsrum, festlokaler och bastu ersatt av ett digitalt boknings- och nyckelhanteringssystem. De tidigare gårdsvärdarnas/gårdsvärdinnornas roll har därvid förändrats och inom styrelsen har ett ansvarsområde gällande lokalerna uthyrningsverksamheten skapats. Detta har tillräts av Ingalill Broms.


Arvoden

Sex grundprisbasbelopp, 279 000 kronor, har disponerats av styrelsen för arvodering av ledamöter, föreningsvald revisor, valberedning, värd och värdinnor för gästlägenheter och festlokaler.

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 2019-11-20.

Underhållsplan

Styrelsen arbetar efter en långsiktig underhållsplan. Planen är digitaliserad hos HSB Stockholm. I det ekonomiska arbetet planeras avsättningar att täcka de kostnader som är knutna till det periodiska underhållet och som finns upptagna i underhållsplanen. Styrelsen har även beslutat att inleda avsättning till underhållsplanen för stambyte trots att detta ligger några år längre fram i tiden än nuvarande underhållsplan omfattar. Denna "extra stambytesavsättning" uppgår enligt den till stämman föreslagna resultatdispositionen till 506.000 kronor. Se mer om detta i den ekonomiska delen av årsredovisningen. 

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

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

Under 2019 har Eva Forssell (ordinarie ledamot) och Stig Biström (suppleant) varit Illerns styrelse-representanter i samfälligheten fram till samfällighetens årsstämma. Därefter har föreningen representerats av Eva Forssell (ordinarie ledamot) och Kaddy Dampha (suppleant). Även Thomas Macklin har varit aktiv i samfälligheten under året.

Samfälligheten ansvarar och förvaltar Jarlabergs tre parkeringshus och gästparkeringar i anslutning till dem, före detta panncentralen F1:an, en parkeringsplats vid Bilia samt en handikapparkering vid Fyrspannsvägens inre vändplan. Samfälligheten ansvarar vidare för skötsel av parkvägar, parkvägsbelysning, planteringar och gräsytor som inte hör till de enskilda föreningarna, sopsugsanläggning, internet och tv-leveransavtal med ComHem samt för anläggningar för vatten och avlopp.

Samfällighetens tekniska, ekonomiska och administrativa förvaltning utförs av Cemi AB.

Samfälligheten har brutet räkenskapsår. Det innebär att nästa bokslut där görs 2020-06-30.

Avtal

Föreningen har under året haft följande tecknade avtal med entreprenörer/leverantörer:

Avtal med HSB:

Fastighetsförvaltning, ekonomisk och administrativ förvaltning
Mark och trädgård inklusive snöröjning

Övriga avtal:

Nacka Drift och Skötsel

E-matic

Baxec säkerhetssystem (fram till årsskiftet 2019-2020, därefter Säkerhetsintegrering AB)

Stockholm Exergi (före detta Fortum)

Securitas

Anticimex

Nacka Energi

Telge Energi

Södertörns plåt

Söderberg & Partner (försäkringar), fram till 2019-10-30, därefter Svenska Bolån

Global Fastighetsservice (städning) fram till 2019-07-15, därefter Marktjänst AB

Trygga Hiss

Information

Under året har föreningens medlemsblad IllernNytt utkommit med fyra nummer.

Hemsidan brfillern.se har uppdaterats löpande. Där kan medlemmarna ta del av praktisk och viktig boendeinformation samt om vad som löpande händer i föreningen.

Övrigt

Catharina Hillerström-Vagli är föreningens förvaltare.

Avtackats för sina insatser för föreningen har avgångna styrelseledamöterna Ulf Roos och Lasse Szücs.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

dx

Ordförande har ordet

Kära medlemmar,

Äntligen är nu våra hissar klara! Renoveringen av dessa har pågått sedan augusti 2019 och den sista hissen blev färdigställd under februari. Hela detta projekt har utförts enligt plan. Jag vill återigen påpeka att detta projekt helt och hållet finansieras genom avsatta medel, det vill säga pengar som föreningen redan har i kassan och som varit öronmärkta för detta ändamål.

Vi har med andra ord fortfarande god likviditet, trots att genomförandet av hissprojektet kom att bli snabbare än vad det från början var planerat och att kostnaderna för det därmed också kom att betalas under kortare tidsrymd än vi från början kalkylerade.

Vår målsättning och strategi är att hålla en stabil nivå på avgifterna, detta genom en noggrann kostnadsuppföljning av våra utgifter. Månadsavgifterna har varit oförändrade sedan 2016.

Styrelsen för Brf Illern har även under 2019 jobbat aktivt med våra entreprenörsavtal. Vi har omförhandlat avtalen med nya leverantörer för bokningssystemet, städtjänsten, entrémattor samt alldeles nyligen även med ett nytecknat attraktivt elavtal. Detta genererar initialt lägre kostnader där målsättningen är att öka/bibehålla kvaliteten till ett lägre pris.

Vi har enligt plan fortsatt vår strategi med att minska föreningens lån med en amortering av 2,0 mkr i december. De lån som förfallit under 2019 har omförhandlats till lägre ränta vilket minskar våra räntekostnader.

Föreningen har generellt en sund och god ekonomi, trots arvet med hög belåning från tiden kring byggnationen av våra fastigheter under den pågående finanskrisen 89/90. Vi sätter årligen av tillräckliga medel för att täcka kommande underhåll, vi jobbar aktivt med underhållsplanen för att budgetera och förutse större underhåll på våra fastigheter.

Styrelsen för Brf Illern har som främsta uppgift att förvalta föreningens ekonomi och fastigheter på bästa möjliga sätt. Allt för att vi ska vara en trygg, handlingskraftig och attraktiv förening för våra medlemmar. Jag vill samtidigt passa på att tacka för det förtroende och ansvar som vi får av Er medlemmar, detta sker genom engagerade styrelseledamöter som lägger ned tid och resurser för föreningens bästa

Genomfört och planerat underhåll

Under 2019 har nedanstående hänt på fastighetsfronten

Hissar

Under året renoverades elva av föreningens totalt 13 hissar. De återstående två hissarna renoverades i januari 2020. Hydraulteknik och styrning i föreningens hissar har bytts ut och ny uppdaterad korginredning installerades. De nya hissarna är anslutna via tvåvägskommunikation till en larmcentral med dygnet-runt-bemannning.

Gemensamhetslokalerna

Gästlägenheterna, bastu och festlokalerna i gårdshuset har försetts med nytt boknings- och låssystem I början av år 2020 kommer även tvättstugorna att förses med lås som endast kan öppnas av de boende som har en pågående bokningstid.

SBA (Systematiskt BrandskyddsArbete)

Beslut togs under 2019 att låta Nacka Drift och Skötsel ta över SBA-arbetet då denna kontroll

DA

låg hand i hand med fastighetskötaransvaret, det vill säga rapport om avvikelser/anmärkningar med en direkt åtgärd är ett effektivt sätt att upprätthålla fullgott lagstadgat brandskyddsarbete. En anmärkning i protokollet har införts av ansvarig angående förvaring av saker (torkmattor, barnvagnar, cyklar) och annat som kan hindra utrymning vid skarpt läge.

Fastighetsinspektioner och sonderingar

En utvändig fastighetsinspektion tillsammans med förvaltningen har utförts. Illern har genomfört två invändiga inspektioner på vindar i källare och i övriga utrymmen. Avvikelser/påpekanden har meddelats och anmälts till förvaltningen för åtgärd.

Belysning

Utvändig punktbelysning har monterats på vissa gårdshusfasader samt utefter gångvägen från gård 15 ner mot skolan, liksom nya utvändiga portbelysningar med närvarostyrning,

Extraförråd

Alla (36 st) extra förråd är uthyrda. Kölista föreligger.

Mark och trädgård

Under året har vi haft två sedvanliga trädgårdsdagar. Som vanlig träffades en 50-tal medlemmar för enklare trädgårdarbeten. Och som vanligt avslutades dagarna med grillning och lite mingel.

Utöver de vanliga avtalsbundna skötselaktiviteterna såsom tömning av papperskorgar, ogräsrensning av häckar och rabatter och teknisk beskärning har även häckar och fruktträd klippts och beskurits.

Föryngringsbeskärning har skett vid den östra ingången till gård 16 och längs Fyrspannsvägen mellan gårdarna.

Marken kring kommunens lägenheter på gård 15 (F46-48, som tidigare var Vesslans förskola) har återställts och nyanlagd gräsmatta gror just nu för fullt. Kostnaden för rivning av staket och trädäck och återställning till gräsytor togs till fullo av Nacka Kommun.

En stor cykelrensning gjordes i höstas. De utrensade cyklarna förvaras för tillfället de lagstadgade 6 månader för att i maj säljas alternativt ges bort till firma som återvinner gamla cyklar. Mer om detta på hemsidan.

Ekonomi

Föreningens redovisade resultat för 2019 visar ett underskott på 4.290.972 kronor. Efter föreslagna uttag och insättning till yttre underhållsfonden är det balanserade överskottet 3.894.125 kr. Styrelsens förslag till årsstämman är att detta belopp överförs i ny räkning.

Underskottet kanske låter dramatiskt stort, men är följderna av engångskostnader som uppstått vid genomförande av planerat underhåll (hissarna, se nedan). Föreningen har finansierat dessa planerade kostnader med sedan tidigare uppbyggd likviditet. Slutförandet av hissmoderniseringen är gjord under de första månaderna 2020, men huvuddelen av kostnaderna för det belastar 2019 års resultat.

Föreningens sparande uppgår till 227 kr/kvm. Föreningens årsavgifter uppgår till 807 kr/kvm. Föreningens avgifter var oförändrade under 2019. Enligt den budget för 2020 som fastställts av styrelsen hålls avgifterna oförändrade även under år 2020.

De väsentligaste skälen till föreningens goda ekonomi, vilken under 2019 alltså både kunnat finansiera stort periodiskt underhåll med egna medel och amortering av lånen, med bibehållen fortsatt god likviditet (se noterna 12 och 13 i bokslutet), är en aktiv kostnadsuppföljning och det gynnsamma ränteläget.

AK

I redovisningen av kostnader skiljs löpande och planerat underhåll. Som löpande underhåll redovisas kostnader för reparationer, service, lampbyten och så vidare. 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 årligen 1/20 av beräknade framtida kostnader till en fond, den yttre underhållsfonden. Det är planerat underhåll utförs lyfts pengar från fonden. Styrelsen har beslutat att börja göra avsättning i yttre fonden till stambyte även om denna mycket stora och omfattande underhållsåtgärd fortfarande ligger lite "bortom" 20-årsperspektivet i underhållsplanen. Denna nya avsättning görs för att över tid jämna ut behovet av avsättning av pengar för stambytet.

Yttre fonden innehöll vid 2019 års början 8.343.367 kr. Under 2019 utfördes planerat underhåll för 6.392.192 kr. Detta belopp hänförs i huvudsak till den modernisering av hissarna som genomförts under året. Som resultatdisposition föreslås ett uttag på detta belopp från yttre fonden samt en insättning för framtida underhåll på 2.000.000 kr.

Föreningen har amorterat 2.000.000 kr under året. De lån som omsatts har inneburit en längre genomsnittlig bindningstid till lägre genomsnittlig ränta. Totalt uppgår banklånen nu till cirka 162 miljoner kr. Föreningens skuldsättning uppgår till 8.673 kr/kvm.

Strategin är att ha lånestocken utlagd med olika bindningstider så att en del av lånestocken placeras om årligen (fördelningen av lånen finns som not 14 i bokslutet). Denna strategi 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.

Nyckeltal Brf Illern

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	807	807	807	807	784
Totala Intäkter kr/kvm	858	848	858	845	868
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	227	243	249	214	174
Belåning, kr/kvm	8 780	8 780	9 047	9 282	9 394
Räntekänslighet	11%	11%	11%	12%	12%
Drift och underhåll kr/kvm	472	449	439	428	452
Energikostnader kr/kvm	167	172	151	177	190

Förklaring Nyckeltal

Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

ca

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme. Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	16 051	15 868	16 042	15 802	16 243
Resultat efter finansiella poster	-4 291	1 209	1 610	-189	142
Soliditet	18%	20%	19%	18%	18%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

~~Nettoomsättning~~ För nästa år har vi planerat ett sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Rörelseintäkter		16 051 077
Rörelsekostnader	-	17 985 720
Finansiella poster	-	2 356 329
Årets resultat		-4 290 972
Planerat underhåll	+	6 362 192
Avskrivningar	+	2 175 467
Årets sparande		4 246 687
Årets sparande per kvm total yta		227

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Belopp vid årets ingång</i>	28 515 014	0	8 343 367	2 614 364	1 208 542
<i>Reservering till fond 2019</i>			2 000 000	-2 000 000	
<i>Ianspråkstagande av fond 2019</i>			-6 362 192	6 362 192	
<i>Balanserad i ny räkning</i>				1 208 542	-1 208 542
<i>Årets resultat</i>					-4 290 972
<i>Beloppet vid årets slut</i>	28 515 014	0	3 981 175	8 185 098	-4 290 972

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition:**

Balanserat resultat	3 822 905
Årets resultat	-4 290 972
Reservering till underhållsfond	-2 000 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>6 362 192</u>
Balanserat resultat	3 894 125

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 894 125
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 051 077	15 867 961
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-15 196 015	-9 555 386
Övriga externa kostnader	Not 3	-259 185	-205 557
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-355 054	-324 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 175 467	-2 175 467
Summa rörelsekostnader		-17 985 720	-12 261 138
Rörelseresultat		-1 934 643	3 606 823
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	42 715	56 037
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 399 044	-2 454 318
Summa finansiella poster		-2 356 329	-2 398 281
Årets resultat		-4 290 972	1 208 542

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	190 787 865	192 952 482
Inventarier och maskiner	Not 8	21 700	32 550
		<u>190 809 565</u>	<u>192 985 032</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>190 810 065</u>	<u>192 985 532</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 680	5 945
Övriga fordringar	Not 10	2 260 775	2 447 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	816 039	799 771
		<u>3 082 495</u>	<u>3 253 445</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	8 500 000	8 500 000
Kassa och bank	Not 13	80 395	3 279 985
Summa omsättningstillgångar		<u>11 662 890</u>	<u>15 033 429</u>
Summa tillgångar		<u>202 472 955</u>	<u>208 018 961</u>



Org Nr: 716419-6540

HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

28 515 014

28 515 014

Yttre underhållsfond

3 981 175

8 343 367

32 496 18936 858 381*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 185 097

2 614 364

Årets resultat

-4 290 972

1 208 542

3 894 1253 822 905

Summa eget kapital

36 390 31440 681 286**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

162 222 323164 222 323

162 222 323

164 222 323

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 080 027

969 078

Skatteskulder

35 653

42 999

Övriga skulder

Not 15

403 598

403 598

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

2 341 0401 699 677

3 860 318

3 115 352

Summa skulder

166 082 641167 337 675**Summa eget kapital och skulder****202 472 955****208 018 961**

rs

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 290 972	1 208 542
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 175 467	2 175 467
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 115 505	3 384 009
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 313	-97 168
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	744 966	-93 452
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 384 852	3 193 388
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 000 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-5 000 000
Årets kassaflöde	-3 384 852	-1 806 612
Likvida medel vid årets början	14 211 537	16 018 149
Likvida medel vid årets slut	10 826 685	14 211 537

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 1,02% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-14 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 1 377 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.

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 853 204	14 853 204
Årsavgifter el	699 603	693 320
Hyror	242 612	201 809
Övriga intäkter	272 747	135 281
Bruttoomsättning	<u>16 068 166</u>	<u>15 883 614</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-17 059	-15 426
Hyresförluster	-30	-227
	16 051 077	15 867 961
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 028 033	1 074 367
Reparationer	1 201 442	784 831
El	1 779 532	1 605 907
Uppvärmning	1 277 125	1 414 637
Vatten	771 032	893 799
Sophämtning	398 795	369 113
Fastighetsförsäkring	363 061	262 810
Kabel-TV och bredband	684 826	680 466
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	568 163	571 285
Förvaltningsarvoden	700 207	695 699
Övriga driftkostnader	61 607	44 321
Planerat underhåll	6 362 192	1 158 151
	15 196 015	9 555 386
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	1 325	7 710
Förbrukningsinventarier och varuinköp	59 818	54 931
Administrationskostnader	83 929	73 053
Extern revision	20 263	763
Konsultkostnader	24 750	0
Medlemsavgifter	69 100	69 100
	259 185	205 557
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	255 666	223 995
Revisionsarvode	15 167	13 440
Övriga arvoden	2 166	20 000
Sociala avgifter	61 365	49 549
Övriga personalkostnader	20 690	17 744
	355 054	324 728
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 328	2 016
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 106	1 104
Ränteintäkter HSB bunden placering	38 252	40 494
Övriga ränteintäkter	1 030	12 423
	42 715	56 037
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 398 932	2 454 318
Övriga räntekostnader	112	0
	2 399 044	2 454 318

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	200 469 413	200 469 413
Ingående anskaffningsvärde mark	12 803 000	12 803 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 272 413	213 272 413
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 319 931	-18 155 314
Årets avskrivningar	-2 164 617	-2 164 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 484 548	-20 319 931
Utgående redovisat värde	190 787 865	192 952 482
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	225 674 000	189 868 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 312 000	2 513 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	171 000 000	123 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	460 000	246 000
Summa taxeringsvärde	398 446 000	316 427 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	153 098	153 098
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 098	153 098
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-120 548	-109 698
Årets avskrivningar	-10 850	-10 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 398	-120 548
Bokfört värde	21 700	32 550
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	14 486	16 176
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 139 607	1 325 976
Placeringskonto HSB Stockholm	1 106 682	1 105 577
	2 260 775	2 447 729
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	809 782	793 514
Upplupna intäkter	6 257	6 257
	816 039	799 771

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. *A*

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 12 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm 8 500 000 8 500 000
8 500 000 8 500 000

Not 13 Kassa och bank

SBAB 0 3 199 389
SEB 80 395 80 595
80 395 3 279 985

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	11518133	0,87%	2024-06-28	10 500 000	0
SE-Banken Bolån	20758104-1	1,15%	2019-12-17	15 647 323	0
SE-Banken Bolån	25048970	0,65%	2020-03-18	16 000 000	0
SE-Banken Bolån	25049047	0,53%	2019-12-28	19 000 000	0
SE-Banken Bolån	25826655	1,79%	2020-12-28	17 715 000	0
SE-Banken Bolån	25827090	1,82%	2025-12-28	12 900 000	0
SE-Banken Bolån	26544424	1,45%	2023-03-28	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
				162 222 323	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 162 222 323

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 162 222 323

Ställda säkerheter

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

Not 15 Övriga skulder

Inre fond 403 598 403 598
403 598 403 598

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader 42 241 41 448
Förutbetalda hyror och avgifter 1 189 596 1 204 883
Övriga upplupna kostnader 1 109 203 453 346
2 341 040 1 699 677

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den

2020-04-06

Eva Forssell

Ingafill Broms

Kaddy Damma

Kjell Blomberg

Krister Johnsson

Lars-Gunnar Dahlgren

Peter Wilander

Stig Biström

Thomas Macklin

Yvonne Borg

Vår revisionsberättelse har 2020-05-25 lämnats beträffande denna årsredovisning

Bo Waldelius

Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ilern i Nacka, org.nr. 716419-6540

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ilern i Nacka för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 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 uppger, 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 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 revisionssed 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. Risken 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 Brf Illern i Nacka för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 25/5-2020



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bo Waldelius
Av föreningen vald revisor