



# HSB Brf Illern Nr 285 ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, 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: Tisdag den 8 juni 2021 kl. 19.00:

Plats: Utomhus, gräsmattan på gård 15

## Dagordning

- 1 Öppnande av föreningsstämman
- 2 Val av stämмоordförande
- 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 stämмоordförande 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
- 25 Behandling av från medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen (motioner)
- 26 Föreningsstämmans avslutande

Efter föreningsstämmans formella del svarar styrelsen på allmänna frågor.





Org Nr: 716419-6540

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Org.nr: 716419-6540

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ILLERN NR 285 I NACKA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

#### 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 24 lägenhetsöverlåtelser skett. För att bli medlem i Brf Illern krävs medlemskap i HSB Stockholm. Vid årsskiftet 2020-21 hade föreningen 319 medlemmar.

##### *Stämman*

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Av medlemmar begärd extra föreningsstämma hölls 2020-06-22 och en av styrelsen utlyst extra föreningsstämma (enbart med poströstningsförfarande enligt den tillfälliga pandemilagen 2020:198) hölls 2020-12-01.

##### *Styrelse*

Styrelsen hade fram till årsstämman 2020-06-09 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



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Efter årsstämman fick styrelsen följande sammansättning:

Peter Wilander	Ordförande
Lars Dahlgren	Sekreterare, vice ordförande
Stig Biström	Ledamot (ekonomi)
Kaddy Dampha	Ledamot (ekonomi)
Eva Forssell	Ledamot (avtal)
Kjell Blomberg	Ledamot (fastigheterna)
Erik Backman	Ledamot (fastigheterna)
Thomas Macklin	Ledamot (mark och trädgård, information)
Ingalill Broms	Ledamot (mark och trädgård, 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 BoRevision AB.

### ***Valberedning***

Valberedningen har bestått av Ulf Roos (sammankallande). Per Norling och Eva Persson.

### ***Värdar/värdinnor***

Gun-Britt Roos och Kerstin Stadhammar har fungerat som värdinnor för gästrummen och festlokalerna.

### ***Arvoden***

Årsstämman 2020-06-09 beslutade följande arvodesfördelning:

”Styrelsen ska arvoderas med sex (6) prisbasbelopp (2020 är ett prisbasbelopp 47 300 kr) med avsikt att ordföranden ska arvoderas med 1,5-2 prisbasbelopp och resten fördelas på övriga styrelseledamöter. Utöver detta förslås styrelsen få ytterligare 1,5 prisbasbelopp att disponera enligt följande: 1/3 prisbasbelopp till föreningsvald revisor, 1/3 prisbasbelopp till gårdsvärdinnor och 1/3 prisbasbelopp till valberedningen. Resterande ½ prisbasbelopp kan användas till särskilda insatser i föreningen, eller till styrelseledamöter, revisorer, gårdsvärdinnor och valberedning.”

### ***Styrelsemöten***

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen haft planerings- och strategikonferens under en heldag.

Det traditionella informationsmötet för medlemmarna om ekonomi som brukar äga rum i november ställdes 2020 in på grund av restriktionerna runt covid-19-pandemin



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

### *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.

### *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 2020 var Eva Forssell (ordinarie ledamot) och Kaddy Dampha (suppleant) samt Thomas Macklin (adjungerad) Illerns styrelserepresentanter i samfälligheten fram till samfällighetens årsstämma. Därefter har föreningen representerats i samfällighetsstyrelsen av Krister Johnsson (ordinarie ledamot) och Thomas Macklin (suppleant).

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 2021-06-30.

### *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 (fram till 2020-12-31, därefter Nacka Trädgård och Parkservice för markskötseln och Svefab för snöröjningen)  
HSB Finansiell förvaltning

#### **Övriga avtal:**

Nacka Drift och Skötsel  
E-matic  
Säkerhetsintegrering AB  
Stockholm Exergi  
Securitas  
Anticimex  
Nacka Energi  
Telge Energi (fram till 2020-04-01, därefter Enkla Elbolaget)  
Södertörns plåt  
Svenska Bolån (försäkringar)  
Marktjänst AB (städning)  
Trygga Hiss

*MV*





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

### Information

Under året har föreningens medlemsblad IllernNytt utkommit med ett 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.

En privat facebook-grupp (Brf ILLERN Jarlaberg) har startats som kanal för kommunikation och information med och mellan medlemmar.

### Övrigt

Catharina Hillerström-Vagli är föreningens förvaltare.

Avtackats för sina insatser för föreningen har avgångna styrelseledamoten Krister Johnson.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ordförande har ordet 2020

Kära medlemmar!

Det är uppenbart att 2020 definitivt kommer att gå till historien på flera sätt. Vi drabbades av en global pandemi som påverkade hela samhället med flertalet olika restriktioner i syfte att minimera smittspridningen. Verkligheten kom ikapp även föreningen där sorgligt nog ett par av våra medlemmar har gått bort i sviterna av covid-19. Våra tankar och djupaste kondoleanser går givetvis till de anhöriga som förlorat en kär familjemedlem under denna svåra tid.

För föreningens del innebar verksamhetsåret en försenad och in i det sista oviss årsstämma som dessutom av säkerhetsskäl hölls utomhus. Styrelsen var även tvungen att ställa in både trädgårdsdagarna och det årliga ekonomimötet. Under senare delen av året övergick styrelsen till att hålla enbart digitala styrelsemöten utan fysisk närvaro. Även vår fastighetsskötare Nacka Drift & Skötsel vidtog förebyggande åtgärder vid underhåll i föreningens fastigheter. Detta bidrog till att reparationer och underhåll tog längre tid än normalt.

Styrelsen har även detta år sett över föreningens entreprenöravtal för att få en lägre kostnadsbas.

En del större projekt har slutförts. Pumpstationen på gård 16 som betjänar avloppssystemet i alla suterränglägenheter har totalrenoverats. Ytan runt brandgatan på gård 16 har fått en ansiktslyftning, nu med plats för ett antal nya sittgrupper. Även nya rabatter har anlagts där.

I början av december genomfördes en extrastämma där en knapp majoritet av medlemmarna röstade för en återmontering av de Peter Dahl konstverk som styrelsen för Brf Illern tidigare tillfälligt hade tagit ner på grund av otillräckligt försäkringsskydd.

Vi är väldigt glada att konsten nu kan återmonteras, detta med bättre försäkringsskydd och förstärkt skalskydd. Hela denna process har varit infekterad där några boende i föreningen ifrågasatt styrelsens beslut. Jag vill återigen understryka att styrelsen för Brf Illern alltid tar



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

beslut för föreningens bästa. Det är vår skyldighet och plikt som styrelse att förvalta föreningens ekonomi och fastigheter på bästa möjliga sätt. I detta ansvarsområde ingår bland annat att se till att vi har ett fullgott försäkringsskydd om något oförutsett inträffar.

Det har i några fall tyvärr även gått så långt att styrelsen har fått motta indirekta hot och trakasserier från några boende här i föreningen där anmälan till myndigheter samt riktade stämningar mot enskilda styrelsemedlemmar har gjorts, detta på helt obefogade grunder.

Konsekvenserna blir att föreningen drar på sig onödiga merkostnader varje gång juridisk expertis måste anlitas för att bemöta dessa anklagelser, vilket drabbar föreningen och i slutändan även dess medlemmar.

Jag vill å styrelsens vägnar kraftfullt markera att hot och trakasserier inte under några omständigheter accepteras och kommer att få konsekvenser för de individer som fortsätter med detta.

Styrelsen för Brf illern lägger ner avsevärd tid och engagemang på att förvalta föreningen på ett optimalt sätt. Under pågående mandatperiod har vi ett antal projekt som måste slutföras. Vi väddar därför till alla medlemmar och boende i föreningen att ge oss arbetsro så att vi till fullo kan bibehålla engagemanget och fokusera på vårt uppdrag.

Låt oss hoppas på ett positivt år 2021!

**/Peter Wilander**

Ordförande

////

### ***Genomfört och planerat underhåll***

Under 2020 har nedanstående hänt på fastighetsfronten:

#### **Pumpstationen, gård 16**

Renovering och utbyte av vitala delar har gjorts för att säkerställa god och säker funktion.

#### **Nacka kommuns lägenheter F46 / F48**

Kommunen har beslutat att renovera och sälja lägenheterna (sex lägenheter).

Dessa blir bostadsrättslägenheter som alla andra i föreningen.

#### **Hissar**

Hissrenoveringen slutfördes i början av året.

#### **Föreningen har en digital plattform för övervakning av viktiga funktioner**

Plattformen hanterar bland annat värme, tappvarmvatten och ventilation.


Vi har nu skrivit ett supportavtal med företaget (e-matic) som tillhandahåller den tjänsten.

#### **Tvättstugorna**

I tvättstugorna har installerats två nya torkskåp och en ny torktumlare

#### **Handikappanpassad gästlägenhet**

Föreningen har sagt upp lokalhyresgästen i lokalen F42, mot skolan.

I den lokalen är det tänkt att det skall byggas en handikappanpassad gästlägenhet. 



## **Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

### **Tappvarmvattencirkulationen**

Vi har lite problem med att få fram tappvarmvatten snabbt till vissa lägenheter. Detta har inventerats och är på gång att åtgärdas.

### **Radonmätning**

Utförd 2020 där det inte påvisades några anmärkningsvärda halter.

### **Möten**

Styrelsen har genomfört fyra förvaltarmöten med två fastighetssyner.

### **Avloppsrör i källare**

Sektioner av näst intill sönderfräta avloppsrör i källargångar har bytts.

### **Portar**

Automatisk öppningsautomatik har installerats på några portar.

### **Energikartläggning**

En stor kartläggning av föreningens energiförbrukning har genomförts. Denna kartläggning ger vägledning gällande vilka investeringar som ska prioriteras de närmaste åren.

### **/Kjell Blomberg och Erik Backman**

Fastighetsansvariga

////

### **Mark och trädgård**

#### **Allmänt**

Året har löpt på med de vanliga avtalsbundna skötselaktiviteterna såsom tömning av papperskorgar, ogräsrensning och klippning av rabatter och häckar.

En del föryngringsbeskärning har också varit nödvändig. Dessa aktiviteter ingår i det regelbundna underhållet.

#### **Cykelrensningen**

Cykelrensningen som gjordes hösten 2019 avslutades planenligt runt maj. Ett antal medlemmar kunde då ta över några övergivna cyklar och resten av cyklarna gavs till en firma som återvinner gamla cyklar.

#### **Brandgatan**

Brandgatan på gård 16 rustades upp i höstas och från att ha varit en mer eller mindre sliten parkeringsplats är det nu ett område med gräsmatta, rabatter och möjlighet till samvaro.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

### Markavtalet

Markavtalet med HSB/Azalea har sagts upp och nytt avtal tecknats med Nacka Trädgård och Park Service. Detta byte av entreprenör innebar att vi fick lösa snöröjning med en tredje part. Vi kan konstatera att snöröjningen kunde skötts bättre och arbetar för en bättre lösning kommande vintersäsong.

### Nyttjanderättsavtal

I vår förening har det precis som i andra föreningar i Jarlaberg över tid kommit att utvecklas en praxis att boende i bottenplan och radhus tagit föreningens mark i anspråk för egen uteplats. Nackdelen med detta är att man använder mark "som sin egen" trots att det egentligen är mark som alla föreningsmedlemmar har rätt till. Styrelsen har i samråd med jurister på HSB tagit fram ett avtal (nyttjanderättsavtal) mellan bostadsinnehavare och förening.

Man kan sammanfatta syftet med avtalet så här: Att bostadsinnehavaren ska känna trygghet i att den uteplats man nyttjar inte helt plötsligt kan ryckas bort på grund av ett styrelsebeslut eller en extrastämma. Att bostadsrättsföreningen, som i grunden är en ekonomisk förening, och som bland annat har som sin uppgift att förvalta och ansvara för medlemmarnas egendom har kontroll över marken och fastigheterna som ägs gemensamt.

**/Thomas Macklin och Ingalill Broms**

Mark & Trädgård

### Konstverken

Under 2020 har ett stort och tidskrävande ärende för styrelsen varit föreningens konstverk som varit placerade i nischerna i trapphusen på gård 16. När styrelsen kontrollerade villkoren för konstverken i fastighetsförsäkringen, och samtidigt konsulterade Stockholms Auktionsverk gällande konstverkens förmodade kommersiella värde, ansågs dessa konstverk av styrelsen vara otillräckligt försäkrade i relation till sättet konstverken var monterade i trapphusen. Att försäkra konstverken till dessas rätta värde bedömdes ogörligt och skulle under alla omständigheter medföra mycket hög premie. Styrelsen beslutade därför att montera ner konstverken och magasinera dessa hos Stockholms Auktionsverk, av säkerhetsskäl och för att ta ansvar för föreningens egendom.

En del boende reagerade negativt på detta styrelsebeslut och undrade oroat vad som skulle hända med konstverken. Styrelsen kan självkritiskt konstatera att bakgrunden till beslutet att montera ner konstverken inte informerades till medlemmarna tillräckligt väl i inledningskedet, vilket bland annat ledde till att ryktesspridning, med felaktiga sakuppgifter, uppstod bland föreningens medlemmar.

Ett informationsmöte om konstverken arrangerades 2020-06-15 med runt 60 medlemmar närvarande. En av 30-talet medlemmar begärde extra föreningsstämma om konstverken hölls 2020-06-22. Den extra föreningsstämman beslutade att tillsätta en arbetsgrupp bestående av Lars Dahlgren (sammankallade), Ingalill Broms, Oskar Bjärkeback, Anders West-

24





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

berg och Eva-Lotta Moberg. Arbetsgruppens uppgift blev att *"ta fram förslag till, och beslutsunderlag gällande, föreningens förvaltning av Peter Dahl-konstverken i trapphusen på gård 16"* Beslut om konstverkens framtid skulle sedan fattas på föreningsstämma.

Den av den extra föreningsstämman tillsatta arbetsgruppen blev klar med ett beslutsunderlag under hösten, vilket styrelsen hänsköt till extra föreningsstämma 2020-12-01. Denna föreningsstämma genomfördes på grund av restriktionerna runt covid 19-pandemin som poströstningsstämma.

Stämmans majoritetsbeslut blev att alternativet *"återmontering av konstverken med förstärkt försäkringsskydd och förstärkning av säkerheten"* skulle genomföras.

En följdfråga som uppstod runt konstverken var hur dessas värde redovisas i föreningens balansräkning. Föreningens revisor hos Borevision, Joakim Häll har konsulterats om detta.

Om konstverken hade en egen post i balansräkningen skulle beloppet de bokförs till i så fall vara konstverkens anskaffningsvärde. I konsultationen av Brf Illerns revisor konstaterades att den dokumentationen från slutet på 1980-talet, när konstverken kom att ingå i Brf Illerns egendom, inte uppfyller kraven för att konstverken kan särredovisas som en egen post i balansräkningen. Konstverkens anskaffningsvärde ingår därför i det som är bokfört som byggnadernas anskaffningsvärde (not 7 i bokslutet).

Gällande de konstverk föreningens äger, som utsmyckar trapphus och gårdarna, kan också noteras att en speciell inventarielista över konstverken på både gård 15 och gård 16 upprättats under 2020.

**/Lars Dahlgren**  
Sekreterare

////

### **Ekonomi**

#### **Övergripande**

Föreningens redovisade resultat för 2020 visar ett överskott på 354 525 kronor, sedan amortering av lånen hos SEB vid årets slut gjorts med 2,0 miljoner kronor.

Efter föreslagna uttag och insättning till underhållsfonden uppgår det balanserade överskottet till 2 575 048 kr. Styrelsens förslag till årsstämman är att detta överförs i ny räkning.

Föreningens sparande uppgår till 247 kr/kvm. Föreningens årsavgifter uppgår till 807 kr/kvm. Föreningens avgifter var oförändrade under 2020 och har varit oförändrade sedan 2016. Enligt den budget för 2021 som fastställts av styrelsen hålls avgifterna oförändrade även under år 2021.

De väsentligaste skälen till föreningens goda ekonomi, med amortering av lånen med 2.0 mkr, och bibehållen fortsatt god likviditet (se noterna 12 och 13 i bokslutet), är en aktiv kostnadsuppföljning och det gynnsamma ränteläget.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

### Lånen

I bokslutet särskiljs från och med nu kortfristiga och långfristiga skulder (se not 14 och 15 i bokslutet). Som kortfristiga skulder redovisas de lån som löper med förfalldatum inom ett år. Som långfristiga skulder räknas lån som är lagda till bunden ränta med förfalldatum längre fram i tiden än ett år.

Styrelsen valde i slutet av 2020 att omplacera lån, vilka då förföll för omsättning, som varit definierade som långfristiga lån, till att bli kortfristiga. I klartext: Lånen tecknades om med rörlig (tremånadersränta) istället för att bindas under flera år. Föreningen har nu därför en historiskt sett relativt stor andel av lånen som ska tecknas om/sättas om under 2021. Förhoppningen är att kunna dra maximal nytta av det rådande gynnsamma ränteläget.

Det ska poängteras att den relativt sett höga andelen kortfristiga lån inte är resultatet av någon förändrad strategi för den finansiella hanteringen. Tanken är fortfarande att ha lånen utspridda med olika löptider och förfallotidpunkter så att föreningen får lång anpassningstid till ett eventuellt förändrat (högre) ränteläge. Det innebär att anpassningen av avgiftsnivån då kan göras stegvis över flera år. Om lån som ska tecknas om under 2021 placeras med längre löptider (bunden ränta) är sålunda styrelsens ambition att dessa låns löptider då ska fogas in på bra sätt i den ovan beskrivna strategin.

Styrelsen inledde under 2020 samarbete med HSB Finansiell förvaltning. Denna tjänst hjälper styrelsen med att kontinuerligt (vid varje låneomsättningstillfälle) konkurrensutsätta lånet till flera långgivare/kreditinstitut, vilket gör att styrelsen får väl underbyggda beslutsunderlag för låneomplaceringarna.

### Kostnader för underhåll

I redovisningen av kostnader skiljs löpande och periodiskt underhåll. Som löpande underhåll redovisas kostnader för reparationer, service, lampbyten och så vidare. Periodiskt (långsiktigt) underhåll är kostnader för till exempel nya tvättmaskiner och modernisering av hissar.

Föreningen har en rullande 20-årsplan för periodiskt underhåll. För att utjämna föreningens (årliga) rörelseresultat beroende på sådant underhåll avsätts årligen 1/20 av beräknade framtida kostnader till en fond, den yttre underhållsfonden. Det är periodiskt underhåll utförs lyfts pengar från fonden.

Styrelsen beslutade 2019 att börja göra avsättning i yttre fonden till stambyte även om denna mycket stora och omfattande underhållsåtgärd fortfarande då låg "bortom" 20-årsperspektivet i underhållsplanen. Nu har detta stambyte kommit in i underhållsplanen vid år 2040. Detta påverkar kraftigt nivån på det belopp som från och med nu årligen rekommenderas som avsättning till periodiskt underhåll. Det handlar om mer än fördubbling från de 2,0 miljoner kronor som avsattes av årsstämman som resultatdisposition 2019.

HSB rekommenderar samtidigt bostadsrättsföreningarna att nu gå över till 50-årsperspektiv i underhållsplanen. Detta påverkar i sin tur nivån det som rekommenderas som årlig resultatdisposition för framtida periodiskt underhåll, från hittillsvarande 1/20 till 1/50-del av den beräknade kostnaden. Brf Illern hamnar nu oturligt precis i skarven med bytet till "50-årsperspektivet" med att det dyra stambytet samtidigt kommer in i "20-årsperspektivet". Styrelsens förslag till resultatdisposition till stämman är därför en kompromiss: Ett belopp som ligger mellan den rekommenderade avsättningen enligt "20-årsplanen" och "50-årsplanen".





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Underhållsfonden innehöll vid 2020 års början 3 981 175 kr. Under 2020 utfördes planerat underhåll för 2 824 654 kr, vilket blev en kostnad på 2 127 398 kr efter bidrag från Boverket (se nedan under rubriken övrigt). Som resultatdisposition föreslås ett uttag på detta belopp från yttre fonden samt en insättning för framtida underhåll på 3 801 000 kr.

### Skuldsättningen

Föreningen har amorterat 2 000 000 kr under året. Totalt uppgår banklånen nu till cirka 160 miljoner kr. Föreningens skuldsättning uppgår till 8 566 kr/kvm.

### Övrigt

I resultatet för 2020 ingår en upplupen intäkt på 758 750 kronor som betalades ut till föreningen i början av 2021. Det handlar om bidrag beviljat av Boverket för vissa delar av hissmoderniseringen som genomfördes under 2019 och slutfördes i början av 2020.

/Peter Wilander, Lars Dahlgren och Kaddy Dhampa

### Nyckeltal Brf Illern

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	807	807	807	807	807
Totala intäkter kr/kvm*	823	823	814	824	819
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	247	227	243	249	214
Beläning, kr/kvm	8 566	8 673	8 780	9 047	9 282
Räntekänslighet	11%	11%	11%	11%	12%
Drift och underhåll kr/kvm	466	472	449	439	428
Energikostnader kr/kvm	169	167	172	151	177

\*) Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

### 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 bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas nu ej med i totala intäkter (det är det som \* ovan avser skiljer mot tidigare årsredovisningar). Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Föreningen har ett antal stora komponenter som slits varje år (stammar, fönster, tak, och så vidare). 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.

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 som behöver göras, antingen genom att föreningen har pengar på banken eller har amorterat och på så sätt skapat 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 bostadsrättens 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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	15 958	16 051	15 868	16 042	15 802
Resultat efter finansiella poster	355	-4 291	1 209	1 610	-189
Soliditet	18%	18%	20%	19%	18%

(Nyckeltal i tkr)







## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	15 957 608
Rörelsekostnader	- 13 574 327
Finansiella poster	- 2 028 756
<b>Årets resultat</b>	<b>354 525</b>

Periodiskt underhåll	+ 2 127 398
Avskrivningar:	+ 2 133 092
<b>Årets sparande</b>	<b>4 615 015</b>

Årets sparande per kvm total yta 247

### FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 515 014	0	3 981 175	8 185 097	-4 290 972
Reservering till fond 2020			3 801 000	-3 801 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-2 127 398	2 127 398	
Balanserad i ny räkning				-4 290 972	4 290 972
<b>Årets resultat</b>					<b>354 525</b>
Beloppet vid årets slut	28 515 014	0	5 654 777	2 220 523	354 525

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	3 894 125
Årets resultat	354 525
Reservering till underhållsfond	-3 801 000
I anspråkstagande av underhåll	2 127 398
Summa till stämmans förfogande	<b>2 575 048</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>2 575 048</b>
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	15 957 608	16 051 077
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-10 724 089	-15 196 015
Övriga externa kostnader	Not 3	-366 300	-259 185
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-350 845	-355 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 133 092	-2 175 467
Summa rörelsekostnader		<u>-13 574 327</u>	<u>-17 985 720</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 383 281</b>	<b>-1 934 643</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	39 756	42 715
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 068 512	-2 399 044
Summa finansiella poster		<u>-2 028 756</u>	<u>-2 356 329</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>354 525</b>	<b>-4 290 972</b>

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	188 665 623	190 787 865
Inventarier och maskiner	Not 8	10 850	21 700
		<u>188 676 473</u>	<u>190 809 565</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>188 676 973</u>	<u>190 810 065</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 007	5 680
Övriga fordringar	Not 10	1 727 106	2 260 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 628 955	816 039
		<u>3 370 068</u>	<u>3 082 495</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	8 500 000	8 500 000
Kassa och bank	Not 13	80 395	80 395
Summa omsättningstillgångar		<u>11 950 464</u>	<u>11 662 890</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>200 627 436</b></u>	<u><b>202 472 955</b></u>

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	28 515 014	28 515 014
Yttre underhållsfond	5 654 777	3 981 175
	<u>34 169 791</u>	<u>32 496 189</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 220 523	8 185 097
Årets resultat	354 525	-4 290 972
	<u>2 575 048</u>	<u>3 894 125</u>
Summa eget kapital	<u>36 744 839</u>	<u>36 390 314</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>91 767 323</u>	<u>162 222 323</u>
	91 767 323	162 222 323
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 68 455 000	0
Leverantörsskulder	1 340 877	1 080 027
Skatteskulder	47 956	35 653
Övriga skulder	Not 16 397 136	403 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 874 305</u>	<u>2 341 040</u>
	72 115 275	3 860 318
Summa skulder	<u>163 882 598</u>	<u>166 082 641</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>200 627 436</u></b>	<b><u>202 472 955</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	354 525	-4 290 972
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 133 092	2 175 467
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 487 617</u>	<u>-2 115 505</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-821 188	-14 313
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-200 044</u>	<u>744 966</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 466 386</u>	<u>-1 384 852</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-2 000 000</u>	<u>-2 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 000 000</u>	<u>-2 000 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-533 614</b>	<b>-3 384 852</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 826 685</b>	<b>14 211 537</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 293 071</b>	<b>10 826 685</b>

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

*m*



## 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.

#### 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.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### 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 1 429 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 21,4 % 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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	14 853 204	14 853 204
Individuell mätning el	598 049	699 603
Hyror	171 983	242 612
Övriga intäkter	351 502	272 747
Bruttoomsättning	<u>15 974 738</u>	<u>16 068 166</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-17 082	-17 059
Hyresförluster	-48	-30
	<b>15 957 608</b>	<b>16 051 077</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 031 778	1 028 033
Reparationer	948 051	1 201 442
El	1 648 319	1 779 532
Uppvärmning	1 217 519	1 277 125
Vatten	887 537	771 032
Sophämtning	411 949	398 795
Fastighetsförsäkring	393 048	363 061
Kabel-TV och bredband	734 768	684 826
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	588 815	568 163
Förvaltningskostnader	685 605	700 207
Övriga driftkostnader	49 302	61 607
Planerat underhåll	2 127 398	6 362 192
	<b>10 724 089</b>	<b>15 196 015</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	8 728	1 325
Förbrukningsinventarier och varuinköp	23 502	59 818
Administrationskostnader	87 378	50 056
Juridiska kostnader	140 870	33 873
Extern revision	20 625	20 263
Konsultkostnader	16 097	24 750
Medlemsavgifter	69 100	69 100
	<b>366 300</b>	<b>259 185</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	232 500	255 666
Revisionsarvode	15 500	15 167
Övriga arvoden	31 000	2 166
Sociala avgifter	60 945	61 365
Övriga personalkostnader	10 900	20 690
	<b>350 845</b>	<b>355 054</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	754	2 328
Ränteintäkter HSB placeringskonto	173	1 106
Ränteintäkter HSB bunden placering	38 145	38 252
Övriga ränteintäkter	685	1 030
	<b>39 756</b>	<b>42 715</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 066 840	2 398 932
Övriga räntekostnader	1 672	112
	<b>2 068 512</b>	<b>2 399 044</b>



**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	200 469 413	200 469 413
Ingående anskaffningsvärde mark	12 803 000	12 803 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>213 272 413</b>	<b>213 272 413</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-22 484 548	-20 319 931
Årets avskrivningar	-2 122 242	-2 164 617
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 606 790</b>	<b>-22 484 548</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>188 665 623</b>	<b>190 787 865</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	225 674 000	225 674 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 312 000	1 312 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	171 000 000	171 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	460 000	460 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>398 446 000</b>	<b>398 446 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	153 098	153 098
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>153 098</b>	<b>153 098</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-131 398	-120 548
Årets avskrivningar	-10 850	-10 850
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-142 248</b>	<b>-131 398</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>10 850</b>	<b>21 700</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	14 431	14 486
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 712 502	1 139 607
Placeringskonto HSB Stockholm	173	1 106 682
	<b>1 727 106</b>	<b>2 260 775</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	864 055	809 782
Upplupna intäkter	764 900	6 257
	<b>1 628 955</b>	<b>816 039</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	8 500 000	8 500 000
	<b>8 500 000</b>	<b>8 500 000</b>

18

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka****Noter** **2020-12-31**    **2019-12-31****Not 13    Kassa och bank**

SEB	80 395	80 395
	<b>80 395</b>	<b>80 395</b>

**Not 14    Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	11518133	0,87%	2024-06-28	10 500 000	0
SEB	20758104	1,15%	2026-06-28	15 647 323	0
SEB	25048970	0,52%	2021-12-28	16 000 000	0
SEB	25049047	0,59%	2021-10-28	19 000 000	0
SEB	25826655	1,79%	2021-12-28	15 715 000	0
SEB	25827090	1,82%	2025-12-28	12 900 000	0
SEB	26544424	1,45%	2023-03-28	18 810 000	0
SEB	26544483	1,59%	2023-09-28	18 270 000	0
SEB	28931034	1,45%	2022-10-28	15 640 000	0
SEB	28931069	1,20%	2021-06-28	17 740 000	0
				160 222 323	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 160 222 323**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **91 767 323**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**Fastighetsin-teckningar ställda för skulder till kreditinstitut 193 394 000    193 394 000**Not 15    Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	68 455 000	0
	<b>68 455 000</b>	<b>0</b>

**Not 16    Övriga skulder**

Momsskuld	10 698	0
Inre fond	386 438	403 598
	<b>397 136</b>	<b>403 598</b>

**Not 17    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	45 680	42 241
Förutbetalda hyror och avgifter	1 213 610	1 189 596
Övriga upplupna kostnader	615 015	1 109 203
	<b>1 874 305</b>	<b>2 341 040</b>

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

**Not 18    Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

*AK*



**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

**Noter**

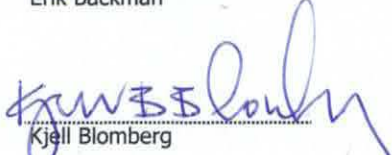
**2020-12-31 2019-12-31**

Nacka, den 2021-04-13


  
Erik Backman

  
Ingalill Broms

  
Kaddy Dampha

  
Kjell Blomberg

  
Lars-Gunnar Dahlgren

  
Peter Wilander

  
Thomas Macklin

  
Yvonne Borg

Vår revisionsberättelse har 2021-05-25 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Bo Waldelius

  
Joakim Häll, BoRevision

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Illern i Nacka för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Ilern i Nacka för räkenskapsåret 2020 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 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 25/5-2021



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bo Waldelius  
Av föreningen vald revisor



## Till Revisorn i HSB Brf Illern i Nacka.

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Illern i Nacka för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsred i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattevärd bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm

HSB Brf Illern i Nacka

Digitalt signerad av

Styrelsens ordförande



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**PETER WILANDER**

Styrelseordförande

Serienummer: 19600907xxxx

IP: 83.249.xxx.xxx

2021-05-17 20:08:54Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

## Valberedningens arbete och förslag

Valberedningsarbetet föregår varje stämma.

På stämman 2020 valdes årets valberedning som har bestått av: Ulf Roos (sammankallande), Per Norling och Eva Persson.

Vi började med att samtala med alla i den nuvarande styrelsen. Därefter har vi haft ett stort antal samtal med boende i föreningen.

De stora arbetsområdena i styrelsen är: fastighetsförvaltning, ekonomi, IT-frågor, miljö och information. Efter alla samtal, konstaterar vi med glädje att vi har hittat den kompetens som behövs i föreningen.

I tillägg till det vanliga arbetet har årets valberedning dessutom varit involverad i den extrastämman som hölls i höstas.

### Valberedningens förslag till styrelse 2021/ 2022 är följande:

Peter Wilander	F 47	Omval 1 År
Bengt Sundqvist	F 49	Nyval 2 år
Kjell Åkerblom	F 38	Nyval 2 år
Lars Dahlgren	F 40	Omval 2 år
Ingalill Broms	F 31	Omval 2 år
Thomas Macklin	F 37	Kvarstår 1åÅr
Erik Backman	F 34	Kvarstår 1 år
Kaddy Dampha	F 45	Kvarstår 1 år

#### Revisorer:

Bo Waldelius	F 39	Omval 1 år
Hans Peters	F 28	Omval 1 år suppleant

#### Arvoden:

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

Dessutom har styrelsen ytterligare 1,5 basbelopp att fördela enligt följande: 1/3 basbelopp till revisorerna, 1/3 basbelopp att fördela till gårdsvårdinnor, 1/3 basbelopp att fördela till valberedningen. Resterande 1/2 basbelopp disponerar styrelsen att använda till arvoden för särskilda insatser i föreningen eller till styrelseledamöter, revisorer, gårdsvårdinnor eller valberedning.

**Ulf Roos**

**Eva Persson**

**Per Norling**







# Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

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. 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 avgiftsfordringar, 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 med mark och byggnader.

## 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 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 säkerställer 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**