



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Illern i Nacka

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Illern
i Jarlaberg kallas till föreningsstämma.

Tid: Onsdag den 6 maj 2026 kl. 19.00.

Plats: Gårdshuset gård 15

Dagordning

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

Efter föreningsstämmans formella del svarar styrelsen på allmänna frågor.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716419-6540 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader på fastigheterna i Nacka kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31..

Antal	Benämning	Total yta m ²
201	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 922
34	Radhus upplåtna med bostadsrätt	3 502
47	förråd	225
4	lokaler (hyresrätt)	83

Totalt 286 objekt 18 732

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:31	G:A	716420-5960	1 724 / 10000	Parkeringsanläggningar, Laddinfrastruktur, Belysning, Sopsug samt gemensamma ytor med tillhörande anordningar

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marina Hultman	Ordförande	2025-05-02	
Marina Hultman	Ledamot	2024-04-29	
Olof Olsson	Ordförande	2022-06-14	2025-05-02
Bengt Sundqvist	Ledamot	2021-06-09	2025-05-02
Ingalill Broms	Ledamot	2019-05-06	
Thomas Macklin	Ledamot	2019-05-06	
Kjell Åkerblom	Ledamot	2021-06-09	
Yvonne Borg	Ledamot	2018-05-23	
Lars-Gunnar Dahlgren	Ledamot	2015-10-21	
Sheberon Eriksson	Ledamot	2025-05-02	
Edvin Ferner	Ledamot	2024-04-29	2025-05-02
Robin Törnblom	Ledamot	2024-04-29	
Oscar Edman	Ledamot	2025-05-02	
Robin Banksell	Ledamot	2023-05-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marina Hultman, Robin Törnblom, Thomas Macklin och Oscar Edman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av: från och med konstituerande styrelsemöte 2025-04-23 tecknades firma av Lars Dahlgren, Sheberon Eriksson, Marina Hultman och Kjell Åkerblom, två i förening. Fram till årsstämman 2025 tecknades firma av Hultman, Dahlgren, Olof Olsson och Bengt Sundqvist, två i förening.

Revisorer har varit: Hans Peters med Bengt Sundqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Per Tage Norling (sammankallande), Ulf Roos, Anita Forsell samt Anna Brämning Bjare, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-03, då stämman beslutade hur förändrade distribueringsrutiner från PostNord skulle hanteras.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5,5% från 2025-01-01 och höjs med 4% från 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-09-08.

Avtal

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

Avtal med HSB:

Fastighetsförvaltning, ekonomisk och administrativ förvaltning
HSB Finansiell förvaltning

Övriga avtal:

Nacka Drift och Skötsel
Stockholm Trädgårdstjänst
Infometric
Säkerhetsintegrering AB (från 2026-01-01: byte till Exsent AB)
Stockholm Exergi
Securitas
Anticimex
Nacka Energi
Boo Energi
Södertörns plåt
Svenska Bolån (försäkringar) (från 2025-12-15: byte till Söderberg & Partner)
Marktjänst AB (städning)
Trygga Hiss

Underhållsplan

Styrelsen arbetar efter en 50-årig 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. Förutom till ekonomisk planering används underhållsplanen till teknisk planering.

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 2025 var Ingalill Broms (ordinarie ledamot) och Madeleine Benn (suppleant) Illerns styrelserepresentanter i samfälligheten.

Samfälligheten ansvarar för, och förvaltar, Jarlabergs tre parkeringshus och gästparkeringar i anslutning till parkeringshusen, 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, samt anläggningar för vatten och avlopp. Under 2023 installerades laddningsmöjligheter före eldrivna bilar/hybridbilar i de tre parkeringsgaragen. Under 2025 uppgraderas belysningen i parkeringshusen.

Samfällighetens tekniska, ekonomiska och administrativa förvaltning utförs av HSB Stockholm.

Samfälligheten har brutet räkenskapsår. Nästa bokslut där görs 2026-06-30.

Övrigt

Adam Lundberg har under 2025, förutom perioden 2025-05-01 - 2025-08-25, varit föreningens förvaltare. Perioden 2025-05-01 - 2025-08-25 var Catharina Hillerström Vagli förvaltare.

Ekonomi

Styrelsen arbetar utifrån att föreningens ekonomi långsiktigt ska vara stabil.

För att möjliggöra sunt kassaflöde, som medger både amorteringar på lånen och att kunna underhålla fastigheterna, beslutade styrelsen att höja avgifterna från 2025-01-01 med 5,5 procent. Detta innebar avgiftshöjning för tredje året i följd. 2023-01-01 höjdes avgifterna med 10,0 procent. 2024-01-01 med 9,0 procent.

Rörelseresultatet 2025 uppgick till 1,54 mkr. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 579 171 kr. Efter finansiella poster var resultatet minus 4,8 mkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 206 kr/m².

Avskrivningsplan K3

Föreningen bytte under 2024 avskrivningsplan från K2 till K3. Att ha avskrivningsplan K3 kommer att vara obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar från och med 2026. Förenklat kan man säga att K2 har "rak" avskrivning utifrån fastigheternas beräknade livslängd, medan K3 är "komponentbaserad".

I K3 kvittas, till skillnad mot i K2, bokföringsmässigt inte i resultaträkningen den faktiska kostnaden för utfört underhåll mot motsvarande uttag ur underhållsfonden. Istället påverkas balansräkningen av investeringar i periodiskt underhåll. Se balansräkningen i bokslutet, sid 8.

Avskrivningsplan K3 anses bättre än K2 beskriva fastigheternas egentliga värde och tar hänsyn till att planerat underhåll i stor utsträckning är långsiktiga investeringar i fastigheternas tekniska kvalitet.

Underhållsfonden

Avskrivningsplan K3 innebär förändringar för det som benämns underhållsfonden jämfört med K2. Underhållsfonden är ett bedrägligt namn, eftersom det ger intryck av att vara en fond med faktiskt pengainnehåll. Så är inte fallet. Underhållsfonden är en bokföringsteknisk utbruten del av det balanserade resultatet. Syftet med att ha underhållsfond är att spegla vad föreningens underhållsbehov är de kommande åren, utifrån de åtgärder som finns upptagna, med ett satt riktpreis, i underhållsplanen. Bokslutmässigt minskas och ökas fondinnehållet enligt stämmobeslut utifrån kommande behov och gjorda åtgärder. Men det är alltså inga riktiga pengar som flyttas – bara siffror på olika rader i bokslutet.

Finansiell strategi

Föreningens gällande finansiella strategi, vilken sedan flera år tillbaka varit förankrad hos SEB, förändrades under 2025. Brf Illern har det allmänna villkoret "amorteringsfrihet" i lånen hos SEB. Under hösten 2025 fick styrelsen klartecken från SEB att detta villkor kan användas till att amortera på vilka lån vi vill, när vi vill, och med valfritt belopp. Det ledde till att den finansiella strategin, som gått ut på att fokusera på större amorteringar i samband med låneomsättningar, justerades till att styrelsen nu fattar löpande beslut om amorteringar där de "gör bäst verkan", vilket i praktiken är på det lån som vid varje amorteringstidpunkt har högst ränta.

HSB:s rekommenderade riktlinje avseende avskrivningsplan K3 är att föreningen årligen skall amortera två procent av den totala lånestocken, vilket för Brf Illers del innebär storleksordningen tre miljoner kronor per år. Styrelsen inriktning i budgetarbetet för 2026 har varit att, med reservation för om oförutsedda händelser kraftigt påverkar föreningens kostnadssida, klara HSB-riktlinjen om amorteringsnivå.

Den finansiella strategin innebär att över tid hålla en balans mellan lån med längre löptid (fast ränta) och kort löptid ("rörlig" ränta) på storleksordningen 70 procent lång löptid och 30 procent kort löptid, med de långa löptiderna fördelade så dellånen förfaller olika år.

Under 2026 förfaller 61,54 mkr för omsättning.

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

Omplaceringar av lån 2025

28 juni: Två lån på sammanlagt 28,24 mkr som fram till omsättningsdatumet låg hos SEB till villkor STIBOR (räntejustering var tredje månad där räntesatsen vid omsättningstidpunkten var 2,75 procent) slogs ihop till ett lån på 27,5 mkr. 740 kkr amorterades i samband med omsättningen. Det nya lånet på 27,5 mkr bands med villkoret tre års bunden ränta 2,47 procent. Detta lån förfaller nästa gång för omsättning 2028-06-28.

28 oktober: 18,0 mkr som fram till omsättningsdatumet låg hos SEB med villkor bunden ränta 3,79 procent omsattes hos SEB med villkor STIBOR. Detta lån förfaller för ny omsättning 2026-10-28.

28 december: 12,9 mkr som fram till omsättningsdatumet låg med villkor bunden ränta 1,82 procent hos SEB omsattes hos SEB med villkor STIBOR Detta lån förfaller för ny omsättning 2026-12-28.

28 december: 1,0 mkr amorterades på lån 25826655, vilket löper till 2027-12-28 med bundna räntan 3,94 procent, så att det nya lånebeloppet blev 13,0 mkr. Styrelsen fattade även inriktningsbeslut att 2,0 mkr skall amorteras på detta lån under 2026, med 500 kkr vid varje kvartalskifte.

Valet av bindningstiders längd görs utifrån dels ”bästa ränta-aspekt” vid omsättningstidpunkten, dels att lånet ska fogas in i den långsiktiga riskspridningsstrategin.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995 (cirka)	Inläggning av spontat innertak i alla höghusen
2015 (cirka)	Installation av system för värmeåtervinning
2019-20	Modernisering av hissarna
2022-23	Byte av alla takfönster
2024	Förbättringsåtgärder av yttertak och fasader syftande till att förlänga dessa komponenters livslängd
2025	Byte av porttelefoni/skalskydd (pågående vid årsskiftet 2025/26)
2025	Inköp av nya möblemang till gästrummen

Gjort under 2025:

Byte av skalskydd/porttelefoni (pågående in i 2026)

Investering i postboxar i trapphusen, enligt stämmobeslut, för att möta förändrade distributionssrutiner från PostNord Uppfräschnings/måleriarbeten på gårdshusen och entrétak höghusen.

Renovering av lokal

Inköp av hjärtstartare

Utbyte av utjänta komponenter i värmesystemet

Kommande stora åtgärder:

2026: Investering i övervaknings- och styrteknik för värmeåtervinningen

2026: Åtgärdande av problem runt varmvattnet i vissa delar av fastigheterna

2026: (Sannolikt) Uppgradering av fibernätet till bostäderna

Hållbarhet:

Ekonomi: Föreningen har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö: Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social: Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Rapport Mark och Trädgård:

Utöver de normala avtalsbundna skötselaktiviteterna såsom tömning av papperskorgar, gräs- och häckklippning med mera, är det några saker som är värda att nämna.

Då vi har många nya inflyttade till föreningen kan det vara på sin plats att nämna att fruktträden på våra gårdar tillhör alla boende. Frukten är alltså allas så plocka gärna men visa respekt för träden och dina grannar.

Att Jarlaberg byggdes med gemensamhetslokaler, gästlägenheter, bastu och tvättstugor var en av arkitektens grundläggande ambitioner. I dessa tankar ingick även idén om bilfria gårdar. Allt detta gör Jarlaberg till en unik plats i Nacka kommun.

Information:

Hemsidan brfillern (<https://www.hsb.se/stockholm/brf/illern>) har uppdaterats löpande. Där kan medlemmarna ta del av praktisk och viktig boendeinformation samt om vad som löpande händer i föreningen.

Informationsbladet IllernNytt har också använts för styrelsens kommunikation med medlemmarna.

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 333 och under året har det tillkommit 23 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 334.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	206	73	99	83	251
Skuldsättning, kr/kvm	8 234	8 414	8 426	8 368	8 475
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 371	8 452	8 464	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	298	312	255	250	183
Årsavgifter, kr/kvm	1 067	995	888	807	807
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 073	1 027	989	808	811
Nettoomsättning, tkr	20 038	18 556	17 427	15 687	15 737
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 317	-3 296	-2 899	-2 710	1 241
Soliditet, %	14	15	17	18	19

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar och höga räntekostnader samt driftkostnader som också stiger.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital är positivt med 2 323 353 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 206 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från den 1/1-2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	28 515 014	0	0	28 515 014
Underhållsfond, kr	10 591 120	0	-271 367	10 319 752
S:a bundet eget kapital, kr	39 106 134	0	-271 367	38 834 766
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 729 305	-3 296 091	271 367	-9 754 029
Årets resultat, kr	-3 296 091	3 296 091	-2 317 059	-2 317 059
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 025 396	0	-2 045 692	-12 071 088
S:a eget kapital, kr	29 080 738	0	-2 317 059	26 763 678

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 271 367 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-10 025 396
Årets resultat, kr	-2 317 059
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 271 367
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 071 088

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 071 088

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 037 937	18 556 264
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 819	416 251
Summa Rörelseintäkter		20 162 756	18 972 515
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 354 465	-11 913 873
Övriga externa kostnader	Not 5	-463 853	-556 788
Personalkostnader	Not 6	-553 165	-552 712
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 670 379	-4 440 472
Summa Rörelsekostnader		-18 041 862	-17 463 845
Rörelseresultat		2 120 894	1 508 669
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	31 152	86 486
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 469 105	-4 891 246
Summa Finansiella poster		-4 437 953	-4 804 760
Resultat efter finansiella poster		-2 317 059	-3 296 091
Resultat före skatt		-2 317 059	-3 296 091
Årets resultat		-2 317 059	-3 296 091

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	179 645 105	184 315 483
Summa Materiella anläggningstillgångar		179 645 105	184 315 483

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

179 645 605 **184 315 983**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		45 090	57 368
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 308 581	1 826 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 448 640	994 289
Summa Kortfristiga fordringar		5 802 311	2 877 771

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	3 147	6 189
Summa Kassa och bank		3 147	6 189

Summa Omsättningstillgångar

6 805 458 **3 883 960**

Summa Tillgångar

186 451 063 **188 199 943**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	28 515 014	28 515 014
Fond för yttre underhåll	10 319 753	10 591 120
Summa Bundet eget kapital	38 834 767	39 106 134

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 754 029	-6 729 305
Årets resultat	-2 317 059	-3 296 091
Summa Ansamlad förlust	-12 071 088	-10 025 396

Summa Eget kapital

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	91 200 000	96 347 323
Summa Långfristiga skulder		91 200 000	96 347 323

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	63 547 323	59 140 000
Leverantörsskulder		1 592 893	1 214 677
Skatteskulder	Not 15	25 898	43 748
Övriga kortfristiga skulder		34 039	33 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 287 232	2 340 286
Summa Kortfristiga skulder		68 487 385	62 771 882

Summa Skulder

Summa Eget kapital och skulder

		159 687 385	159 119 205
		186 451 063	188 199 943

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 120 894	1 508 669
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 670 379	4 440 472
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 670 379	4 440 472
Erhållen ränta	35 270	135 971
Erlagd ränta	-4 503 189	-4 887 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 323 353	1 197 123
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-467 297	-250 623
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 342 263	-367 329
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	874 966	-617 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 198 320	579 171
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-6 360 244
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-6 360 244
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-740 000	-210 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-740 000	-210 000
Årets kassaflöde	2 458 320	-5 991 073
Likvida medel vid årets början	2 773 479	8 764 552
Likvida medel vid årets slut	5 231 798	2 773 479

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	125 415 153 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel tv basutbud.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	18 788 556	17 808 984
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	937 128	503 333
	Hyror lokaler	59 196	59 196
	Hyror övrigt	93 141	86 201
	Övriga primära intäkter	224 728	161 802
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 102 749	18 619 516
	Hysesbortfall	-64 812	-63 252
	<i>Summa</i>	-64 812	-63 252
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 037 937	18 556 264

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	35 527	191 656
	Övriga sekundära intäkter	89 292	224 595
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	124 819	416 251
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 882 233	-2 791 218
	Snö och halk-bekämpning	-101 327	-308 225
	Reparationer	-940 045	-403 809
	Planerat underhåll	-1 271 367	-205 463
	Försäkringsskador	-210 417	-328 821
	El	-2 061 447	-2 270 917
	Uppvärmning	-1 816 283	-1 914 721
	Vatten	-1 727 094	-1 570 936
	Sophämtning	-251 145	-15 803
	Fastighetsförsäkring	-606 535	-583 207
	Kabel-TV och bredband	-773 103	-761 174
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-696 920	-742 022
	Övriga driftkostnader	-16 550	-17 560
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 354 465	-11 913 873
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-128 989	-33 900
	Administrationskostnader	-93 720	-115 136
	Extern revision	125	-58 125
	Medlemsavgifter	-72 450	-72 450
	Föreningsverksamhet	-27 123	-19 249
	Övriga förvaltningskostnader	-141 696	-257 929
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-463 853	-556 788

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-382 200	-371 734
	Revisionsarvode	-19 600	-19 100
	Övriga arvoden	-39 200	-38 201
	Sociala avgifter	-112 165	-109 590
	Övriga personalkostnader	0	-14 087
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-553 165	-552 712
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 162	1 368
	Ränteintäkter placeringar	27 937	83 775
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 054	1 342
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	31 152	86 486
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 466 143	-4 881 980
	Övriga räntekostnader	-2 962	-9 266
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 469 105	-4 891 246

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	206 829 657	200 469 413
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 803 000	12 803 000
	Årets investeringar	0	6 360 244
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	219 632 657	219 632 657
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 317 174	-30 876 702
	Årets avskrivningar	-4 670 379	-4 440 472
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-39 987 552	-35 317 174
	<i>Utgående redovisat värde</i>	179 645 105	184 315 483
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	291 434 000	249 434 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	348 000	1 689 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	178 200 000	193 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	440 000	1 344 000
	<i>Summa</i>	470 422 000	445 667 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	193 394 000	193 394 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	193 394 000	193 394 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 228 651	1 767 290
	Skattekontot	79 930	58 824
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 308 581	1 826 114
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Amortering på lån som dragits 28 dec 2025 men där amorteringen sker 8 jan 2026	1 000 000	0
	Upplupna ränteintäkter	9 063	13 181
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	439 577	981 108
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 448 640	994 289

Not 12 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

SEB banken

3 147

6 189

*Summa Kassa och bank***3 147****6 189****Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	2,47%	2028-06-28	27 500 000	0
SEB	2,84%	2029-10-28	15 500 000	0
SEB	2,50%	2028-09-28	18 200 000	0
SEB	3,60%	2027-03-28	18 000 000	0
SEB	2,16%	2026-12-28	12 900 000	0
SEB	3,94%	2027-12-28	14 000 000	2 000 000
SEB	2,22%	2026-10-28	18 000 000	0
SEB	3,87%	2026-12-28	15 000 000	0
SEB	1,15%	2026-06-28	15 647 323	0
			154 747 323	2 000 000

Långfristig del

91 200 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

2 000 000

Lån som ska konverteras inom ett år

61 547 323

Kortfristig del

63 547 323

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

2 000 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

8 000 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,72%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	2,47%	2028-06-28	27 500 000	0
SEB	2,84%	2029-10-28	15 500 000	0
SEB	2,50%	2028-09-28	18 200 000	0
SEB	3,60%	2027-03-28	18 000 000	0
SEB	2,16%	2026-12-28	12 900 000	0
SEB	3,94%	2027-12-28	14 000 000	2 000 000
SEB	2,22%	2026-10-28	18 000 000	0
SEB	3,87%	2026-12-28	15 000 000	0
SEB	1,15%	2026-06-28	15 647 323	0
			154 747 323	2 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			2 000 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			61 547 323	
Kortfristig del			63 547 323	

Not 15 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	25 898	43 748
<i>Summa Skatteskulder</i>	25 898	43 748

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 713 367	1 674 887
Upplupna räntekostnader	93 707	127 791
Övriga upplupna kostnader	1 480 158	537 608
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 287 232	2 340 286

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-24.

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Illern i Nackas finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 osäkerhetsfaktor 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Peters
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marina Hultman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:04:36



Robin Banksell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:32:59



Ingalill Broms

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 15:25:35



Robin Törnblom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 20:14:16



Thomas Macklin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 20:19:49



Oscar Edman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:41:26



Sheberon Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 17:37:17



Kjell Åkerblom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 12:10:41



Lars-Gunnar Dahlgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:04:30



Yvonne Borg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 18:48:37



Hans Peters

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 08:50:15



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 14:14:37



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hans Peters

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 08:48:23



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 14:12:42



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

Valberedningsarbetet föregår varje stämma. På stämman 2025 valdes årets valberedning som bestått av:

Per Norling (sammankallande)

Anna Brämning Bjare

Ulf Roos

Anita Forsell (lämnade uppdraget i ett tidigt skede)

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

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

Valberedningens förslag till styrelse 2026/2027 ser därför ut så här:

Omval på 2 år:

Marina Hultman F47

Oscar Edman F49

Nyval på 2 år

Britta Bylander F8

Pär Dahlstedt F33

Valda förra stämman, kvarstår 1 år

Robin Banksell F29

Inga-Lill Broms F31

Lars Dahlgren F40

Kjell Åkerblom F38

Sheberon Eriksson F34

Valberedningens förslag på revisorer:

Hans Peters F28 Omval 1 år Ordinarie

Bengt Sundqvist F49 Omval 1 år Suppleant

Valberedningen föreslår styrelsen att som representanter i Jarlabergs samfällighet nominera:

Ordinarie: Ingalill Broms F31

Suppleant: vakant

Arvoden

Valberedningen föreslår oförändrat arvode till styrelsen på 6,0 prisbasbelopp. Avsikten är att 1,5 till 2.0 prisbasbelopp går till ordförande och resten fördelas på övriga styrelseledamöter. Den exakta fördelningen avgörs av styrelsen och görs med utgångspunkt från ansvar och arbetsinsats. Dessutom har styrelsen ytterligare 1,5 prisbasbelopp att fördela enligt följande: 1/3 basbelopp till revisorerna, 1/3 basbelopp att fördela till gårdsvärdinnor samt 1/3 basbelopp att fördela till valberedningen. Resterande 0,5 basbelopp disponerar styrelsen att använda till arvoden för särskilda insatser i föreningen eller till styrelseledamöter, revisorer, gårdsvärdinnor och valberedning.

Jarlaberg 2026-03-31

Per Norling, Anna Brämning Bjare och Ulf Roos



Fullmakt

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

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

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.

