



ÅRSREDOVISNING 2024

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 23 april 2025 kl. 19.00.

Plats: Gårdshuset gård 15

Dagordning

- 1 Öppnande av föreningsstämman
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av ordförandens val av stämmosekreterare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 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
 - 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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	förråd	225
201	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 984
4	lokaler (hyresrätt)	83
34	Radhus (upplåtna med bostadsrätt)	3 502
Totalt 286 objekt		18 794

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 består av 201 vanliga lägenheter och 34 radhus.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:31	G:A	716420-5960	1 724 / 10 000	Parkeringsanläggningar, Belysning, Sopsug, Centralantenn(kabel-tv-anläggning), Kvartersmark med bl a utrustning för grov-och återvinningssopor

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå/ alternativt omval från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olof Olsson, Robin Banksell, Ingalill Broms, Lars Dahlgren, Bengt Sundqvist och Kjell Åkerblom.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Sundqvist, Marina Hultman, Lars-Gunnar Dahlgren och Olof Olsson.

Revisorer har varit: Hans Peters med Bo Waldelius 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.

Carla Adriosola har fungerat som värdinna för gästrummen och festlokalerna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5,5% från den 1/1 -2025. Den höjdes även med 9% per 2024-01-01.

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.

Underhållsplanen är uppdaterad men den är inte anpassad till K3 regelverket. Dvs den följer K2 regelverket.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-18.

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

Etni (ny entreprenör från 2025-01-01: Stockholm Trädgårdstjänst)

E-matic/Esys (ny entreprenör från 2025-01-01: Infometric)

Säkerhetsintegrering AB

Stockholm Exergi

Securitas

Anticimex

Nacka Energi

Boo Energi

Södertörns plåt

Svenska Bolån (försäkringar)

Marktjänst AB (städning)

Trygga Hiss

Underhållsplan

Styrelsen arbetar efter en 50-årig underhållsplan. Planen är digitaliserad hos HSB Stockholm. Under 2024 har en genomgång av underhållsplanen gjorts. 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 använde underhållsplanen till teknisk planering. Reservation till föreningens underhållsfond gjordes i enlighet med föreningens stadgar av föreningsstämman 2024-04-24.

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 2024 var Ingaliil 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.

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

Samfälligheten har brutet räkenskapsår. Nästa bokslut där görs 2025-06-30.

Övrigt

Robert Lagergren var fram 2024-10-01 föreningens förvaltare, då Adam Lundberg övertog den rollen.

////

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 2024 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 73 kr/m².

Särskilt att notera beträffande det ekonomiskt driftsmässiga, och rörelseresultatet, är följande:

...Räntekostnaderna ökade med 0,9 mkr jämfört med 2023. De lån som under 2023 sattes om till nya högre räntor fick helårseffekt, samt de omsättningar som gjordes under 2024 medförde också höjda räntekostnader (se nedan).

...Övriga rörelseintäkter: 2023 erhöll föreningen enligt regeringsbeslut 580 kkr i elstöd som engångsbelopp. Motsvarande intäkt fanns inte 2024.

...IMD-intäkterna från medlemmarna för elkonsumtion och fasta elnätsavgifter/skatter har bytt rad i Not 2, från "Hyror förbrukningsbaserad" till "Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad". Att IMD-intäkterna minskat från 960 kkr 2023 till 500 kkr 2024 beror huvudsakligen på teknisk avläsningsproblematik i slutet av 2023, vilket resulterade i utebliven IMD-debitering under q1 2024.

...Driftskostnaderna har stora både plus- och minusposter (Not 4). Ökningen av posten "Fastighetsskötsel, lokalvård och samfällighet" från 1,6 till 2,0 mkr har följande huvudförklaring: Samfällighetsavgiften har ökat med cirka 200 kkr jämfört med 2023. Lagstadgad OVK: 228 kkr i kostnad (fanns inte 2023). Vidare: Det planerade underhåll som utfördes 2023 bokfördes då som driftskostnad. Från och med 2024 bokförs större planerade underhåll istället i balansräkningen medan mindre underhåll fortsatt kostnadsförs (se förklaring nedan).

...Slutligen har även kostnaderna för el, uppvärmning och vatten (Not 4) stigit med ca 1,0 mkr, vilket huvudsakligen beror på taxehöjningar.

Viktiga händelser i ekonomin 2024:

Byte av avskrivningsplan

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". Övergången innebär för Brf Illerns del att avskrivningen mer än dubblas, från 2,0 mkr till 4,4 mkr.

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, där det 2024 tillkommit "pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar" på 6,36

mkr.

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

Skiftet från avskrivningsplan K2 till K3 innebär också förändringar för det som benämns underhållsfonden. Detta 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 riktpolis, 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 är förankrad hos SEB, innebär att styrelsen strävar efter att inte lägga in fasta amorteringar i lånevillkoren, utan istället göra verkningsfulla amorteringar i samband med att lånen omplaceras. Att kunna ha den amorteringsstrategin bygger på att lyckas hålla en sådan balans mellan intäkter och kostnader att föreningen klarar att hålla god likviditet, möjlig att använda för "klumpamorteringar".

Strategin innebär 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 delånen förfaller olika år. Vid årsskiftet 2024-25 var fördelningen 82 procent långa lån och 18 procent korta. Hösten 2024, då två lån förföll, bedömdes det gynnsamt att binda lånen på längre löptid. Under 2025 förfaller 59,1 mkr för omsättning (38 procent) av den totala lånestocken. De långa lånen förfaller för omsättning i intervaller från 2025-2029.

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

28 juni: Två lån på sammanlagt 28,24 mkr som fram till omsättningsdatumet låg med fasta ränta 0,87 och 0,55 procent hos SEB till villkor STIBOR (räntejustering var tredje månad). Räntesatsen vid årsskiftet på dessa lån var 3,68 procent. De två lånen förfaller nästa gång för omsättning 2025-06-28.

28 september: 18,27 mkr som fram till omsättningsdatumet låg hos SEB med villkor STIBOR (se ovan) omsattes hos SEB med fyra års bindningstid till räntan 2,50 procent. I samband med låneomsättningen "friseringsamortades" detta lån med 70 kkr så att det nya lånebeloppet blev 18,2 mkr. Detta lån förfaller för ny omsättning 2028-09-28.

28 oktober: 15,64 mkr som fram till omsättningsdatumet låg med villkor STIBOR (se ovan) hos SEB omsattes med fem års bindningstid hos SEB till räntan 2,84 procent. I samband med låneomsättningen "friseringsamortades" detta lån med 140 kkr så att det nya lånebeloppet blev 15,5 mkr. Detta lån förfaller för ny omsättning 2029-10-28.

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

/Lars Dahlgren, Ekonomigruppen

////

Underhåll fastigheterna:

Det stora underhållet det senaste året har varit tvättning av fasaderna, målning av plåtytor på taken samt byte av fastighetens alla fönsterbleck. På vissa delar släppte tyvärr färgen från fasaden vilket kommer att ses över kommande år för att se om en ytbehandling kan förbättra dessa områden.

Upphandlingsarbete och byte av leverantör har gjorts då det kommer till hantering av våra lägenheters elförbrukning. Det är vår förhoppning att med den nya leverantörens system kunna göra det möjligt för den enskilda lägenhetsägaren att kunna se sin egen elförbrukning med hjälp av eget lösenord till den tekniska lösningen.

Under 2025 kommer vi att genomföra mindre underhållsarbeten såsom bland annat målning av vissa delar av gårdshusen yttre delar samt fastighetens entrétaken, renovering köken i gårdshusen och översyn av vårt värmesystem

Utöver dessa planerade underhåll 2025 så kommer undersökning av digitala informationstavlor till entréerna göras under detta år.

Föreningen har en lokal på NB Fyrspannsvägen 42, med ingång från utsidan (mot skolan) som vi ämnar renovera för att sen kunna hyra ut denna lokal till ett mindre företag såsom det gjordes tidigare för några år sen.

/Kjell Åkerblom

////

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.

Vi har nyplanterat två äppelträd på gård 15 av en sort som man klarar av även om man är allergisk mot stenfrukter.

De stora träden längs gatan mellan våra gårdar har beskurets rejält. Vi kommer att behöva börja ta ner dessa stora träd och plantera nya längs med Fyrspannsvägen. Dessa numera stora träd planterades när husen byggdes och tenderar nu att täcka allt ljusinsläpp för boende. Tanken är att göra detta förnyingsarbete successivt av både ekonomiska och estetiska skäl.

På gård 16 fortsätter arbetet med att bekämpa den invasiva växten Parkslide som finns i rabatten vid grillplatsen. Arbetet görs av trädgårdsfirman Stockholm Trädgårdstjänst AB (STT) som vi tecknat ett nytt markavtal med. Det är oerhört viktigt att vi inte petar i jorden där Parksliden finns utan låter experten som är satt på detta uppdrag får sköta sitt jobb. Rör vi runt i den rabatten

kommer Parksliden att föröka sig ännu mer vilket vi alltså inte önskar.

Den nya trädgårdsfirman STT har sitt kontor i Orminge och har bedrivit trädgårds- och anläggningsarbeten sedan 1965. De ansvarar även för snöröjningen på våra gårdar.

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.

/Thomas Macklin

////

Information:

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 använts som kanal för kommunikation och information mellan och med medlemmar.

Under 2024 återstartades informationsbladet IllernNytt.

////

Avtalshantering:

I egenskap av avtalsansvarig har jag under året medverkat i uppsägning av befintliga avtal, granskning av offerter, samt ingående av avta, inom olika sakområden. Styrelsen har som övergripande mål att villkoren i de avtal som ingås väl skall tillgodose föreningens/medlemmarnas behov av tjänsten samt att kostnaden för tjänsten inte skall vara oacceptabelt hög.

Föreningen har ingått följande större avtal under året:

Markskötsel och snöröjning/halkbekämpning: Stockholm Trädgårdstjänst.

Inmätning av mätdata för elförbrukning: Infometric

Nya hyresavtal har också ingåtts mellan föreningen och de medlemmar som har extraförråd.

/Bengt Sundqvist

////

Gjort under 2024:

Lagstadgad OVK

Tvättning av fasader och tak + underhållsåtgärder/målning av plåtdetaljer kopplade till detta

Byte av alla fönsterbleck

Historiska stora åtgärder:

1995 (cirka): Inläggning av spontat innertak alla höghusen

2019-20: Modernisering av hissarna (13 stycken)

2022-23: Byte av alla takfönster

Kommande stora åtgärder:

2025: (Sannolikt) Uppgradering av fibernätet till bostäderna

2026: (Sannolikt) Renovering av trapphus och uppgradering av informationsteknik

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 328 och under året har det tillkommit 31 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 333.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	73	99	83	251	247
Skuldsättning, kr/kvm	8 414	8 426	8 368	8 475	8 566
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 452	8 464	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	312	255	250	183	169
Årsavgifter, kr/kvm	995	888	807	807	807
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 027	989	808	811	823
Nettoomsättning, tkr	18 556	17 427	15 687	15 737	15 958
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 296	-2 899	-2 710	1 241	355
Soliditet, %	15	17	18	19	18

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Se not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt kraftigt ökade avskrivningskostnader pga att föreningen bytt från K2 till K3 regelverket.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 579 171 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 73 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5,5% från den 1/1 -2025. 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	28 515 014	0	0	28 515 014
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 796 582	0	794 538	10 591 120
S:a bundet eget kapital, kr	38 311 596	0	794 538	39 106 134
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 036 176	-2 898 591	-794 538	-6 729 305
Årets resultat, kr	-2 898 591	2 898 591	-3 296 091	-3 296 091
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 934 767	0	-4 090 629	-10 025 396
S:a eget kapital, kr	32 376 829	0	-3 296 091	29 080 738

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 205 462 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	-5 934 767
Årets resultat, kr	-3 296 091
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	205 462
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 025 396

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 025 396

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	18 556 264	17 427 143
Övriga rörelseintäkter	Not 3	416 251	843 662
Summa Rörelseintäkter		18 972 515	18 270 805
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 913 873	-13 964 206
Övriga externa kostnader	Not 5	-556 788	-754 275
Personalkostnader	Not 6	-552 712	-495 703
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 440 472	-2 031 690
Summa Rörelsekostnader		-17 463 845	-17 245 873
Rörelseresultat		1 508 669	1 024 933
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	86 486	124 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 891 246	-4 048 319
Summa Finansiella poster		-4 804 760	-3 923 524
Resultat efter finansiella poster		-3 296 091	-2 898 591
Resultat före skatt		-3 296 091	-2 898 591
Årets resultat		-3 296 091	-2 898 591

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9	184 315 483182 395 711
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		184 315 483182 395 711
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		184 315 983182 396 211

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		57 36866 018
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 826 1143 697 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	994 289832 689
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 877 7714 596 347
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 0005 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 0005 000 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 13	6 18977 549
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 18977 549
Summa Omsättningstillgångar		3 883 9609 673 895
Summa Tillgångar		188 199 943192 070 107

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	28 515 014	28 515 014
Fond för yttre underhåll	10 591 120	9 796 582
Summa Bundet eget kapital	39 106 134	38 311 596
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-6 729 305	-3 036 176
Årets resultat	-3 296 091	-2 898 591
Summa Ansamlad förlust	-10 025 396	-5 934 767
Summa Eget kapital	29 080 738	32 376 829

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	96 347 323
Summa Långfristiga skulder		93 547 323
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	59 140 000
Leverantörsskulder		1 214 677
Skatteskulder		43 748
Övriga kortfristiga skulder		33 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 340 286
Summa Kortfristiga skulder		62 771 882
Summa Skulder		159 119 205
Summa Eget kapital och skulder		188 199 943

		159 693 278
		192 070 107



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 508 669 1 024 933

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 440 472 2 031 690

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 440 472 2 031 690

Erhållen ränta 135 971 62 129

Erlagd ränta -4 887 989 -4 018 364

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 197 123 -899 612

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -250 623 86 124

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -367 329 1 085 726

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-617 952 1 171 850

Kassaflöde från den löpande verksamheten

579 171 272 238

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -6 360 244 121 443

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-6 360 244 121 443

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -210 000 -810 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-210 000 -810 000

Årets kassaflöde

-5 991 073 -416 319

Likvida medel vid årets början

8 764 552 9 180 871

Likvida medel vid årets slut

2 773 479 8 764 552

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1. Årsredovisning och Koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningen har under 2024 bytt redovisningsprincip från K2 till K3. Föreningen har med hänvisning till BFAR 2012:1 kap 35 paragraf 7 valt att inte räkna om jämförelseåret.

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

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

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

bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal från 2023 saknar värde 2020-2022.

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. Nytt nyckeltal från 2023 saknar värde 2020-2022.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 808 984	16 338 299
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	503 333	0
	Hyror lokaler	59 196	59 196
	Hyror förbrukningsbaserad	0	963 188
	Hyror övrigt	86 201	78 996
	Övriga primära intäkter	161 802	51 136
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	18 619 516	17 490 815
	Hyresbortfall	-63 252	-63 672
	<i>Summa</i>	-63 252	-63 672
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	18 556 264	17 427 143
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	191 656	173 962
	Övriga sekundära intäkter	224 595	669 700
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	416 251	843 662

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 068 888	-1 579 648
	Snö och halk-bekämpning	-308 224	-331 976
	Reparationer	-403 809	-810 955
	Planerat underhåll	-205 462	-3 388 517
	Försäkringsskador	-328 821	-290 229
	El	-2 270 917	-1 981 646
	Uppvärmning	-1 914 721	-1 527 481
	Vatten	-1 570 936	-1 207 880
	Sophämtning	-15 803	-199 037
	Fastighetsförsäkring	-583 207	-554 248
	Kabel-TV och bredband	-761 174	-742 589
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-742 022	-634 685
	Förvaltningsavtalskostnader	-722 331	-705 130
	Övriga driftkostnader	-17 560	-10 185
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 913 873	-13 964 206
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-33 900	-100 533
	Administrationskostnader	-115 136	-327 635
	Extern revision	-58 125	-25 000
	Konsultkostnader	0	-2 156
	Medlemsavgifter	-72 450	-69 100
	Föreningsverksamhet	-19 248	-3 689
	Övriga förvaltningskostnader	-257 929	-226 162
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-556 788	-754 275
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-371 734	0
	Revisionsarvode	-19 100	-17 500
	Övriga arvoden	-38 201	-375 593
	Sociala avgifter	-109 590	-102 610
	Utbildningskostnader	-14 087	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-552 712	-495 703

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 368	899
	Ränteintäkter placeringar	83 775	121 751
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 342	2 145
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	86 486	124 795
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 881 980	-4 041 106
	Övriga räntekostnader	-9 266	-7 213
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 891 246	-4 048 319
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	200 469 413	200 469 413
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 803 000	12 803 000
	Årets investeringar	6 360 244	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	219 632 657	213 272 413
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 876 702	-28 845 012
	Årets avskrivningar	-4 440 472	-2 031 690
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-35 317 174	-30 876 702
	<i>Utgående redovisat värde</i>	184 315 483	182 395 711
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	249 434 000	239 308 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 689 000	1 689 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	193 200 000	179 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 344 000	1 344 000
	<i>Summa</i>	445 667 000	421 941 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 767 290	3 687 003
	Skattekonto	58 824	10 636
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 826 114	3 697 639
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	13 181	62 666
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	981 108	770 023
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	994 289	832 689
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	5 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	5 000 000
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto SEB	6 189	77 549
	<i>Summa Kassa och bank</i>	6 189	77 549

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	2,98%	2025-06-28	17 740 000	0
SEB	2,84%	2029-10-28	15 500 000	0
SEB	2,5%	2028-09-28	18 200 000	0
SEB	3,6%	2027-03-28	18 000 000	0
SEB	1,82%	2025-12-28	12 900 000	0
SEB	3,94%	2027-12-28	14 000 000	0
SEB	3,79%	2025-10-28	18 000 000	0
SEB	3,87%	2026-12-28	15 000 000	0
SEB	1,15%	2026-06-28	15 647 323	0
SEB	2,98%	2025-06-28	10 500 000	0
			155 487 323	0

Långfristig del	96 347 323
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	59 140 000
Kortfristig del	59 140 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,97%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	2,98%	2025-06-28	17 740 000	0
SEB	2,84%	2029-10-28	15 500 000	0
SEB	2,5%	2028-09-28	18 200 000	0
SEB	3,6%	2027-03-28	18 000 000	0
SEB	1,82%	2025-12-28	12 900 000	0
SEB	3,94%	2027-12-28	14 000 000	0
SEB	3,79%	2025-10-28	18 000 000	0
SEB	3,87%	2026-12-28	15 000 000	0
SEB	1,15%	2026-06-28	15 647 323	0
SEB	2,98%	2025-06-28	10 500 000	0
			155 487 323	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	59 140 000
Kortfristig del	59 140 000

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 674 887	1 458 262
	Upplupna räntekostnader	127 791	124 534
	Övriga upplupna kostnader	537 608	1 159 469
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 340 286	2 742 265

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Peters
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLOF OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 12:03:27



MARINA HULTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:30:54



ROBIN BANKSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:16:50



INGALILL BROMS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 16:19:02



ROBIN TÖRNBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 08:20:46



THOMAS MACKLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:32:12



EDVIN FERNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:37:50



KJELL ÅKERBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 22:10:34



BENGT SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:36:20



LARS-GUNNAR DAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 13:58:14



YVONNE BORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 16:08:19



HANS PETERS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:50:23



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 07:04:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-31 kl. 17:44:05



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 07:03:13



HSB – där möjligheterna bor

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

Valberedningsarbetet föregår varje stämma. På stämman 2024 valdes årets valberedning som bestått av:

Anna Brämning Bjare
Anita Forsell
Per Norling (sammankallande)
Ulf Roos

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

Valberedningen har haft individuella samtal med samtliga styrelseledamöter och revisor. Vi har fått intrycket att styrelsearbetet fungerat bra. Förutom samtal med samtliga styrelseledamöter och revisor 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.

Då Edvin Ferner kommer flytta från föreningen under juni månad och lämnar styrelsen, föreslår valberedningen ett fyllnadsval på ett år.

Valberedningens förslag till styrelse 2025/2026 ser därför ut så här:

Omval på 2 år:

Robin Banksell F29
Inga-Lill Broms F31
Lars Dahlgren F40
Kjell Åkerblom F38

Nyval på 2 år:

Sheberon Eriksson F34

Ny/fyllnadsval på 1 år:

Oscar Edman F49

Valda förra stämman, kvarstår 1 år:

Marina Hultman F47
Thomas Macklin F37
Robin Törnblom F49

Valberedningens förslag på revisorer:

Hans Peters F28 Omval 1 år Ordinarie

Bengt Sundqvist F49 Nyval 1 år Suppleant

Valberedningen föreslår styrelsen att som representanter i Jarlabergs samfällighet nominera:

Ordinarie: Ingalill Broms F31

Suppleant: Madeleine Benn F47

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 2025-03-31

Anna Brämning Bjare, Anita Forsell, Per Norling och Ulf Roos

Motion till Brf Illerns stämma 2025

Som omvärlden ser ut föreslår jag att föreningen kontrollerar och inventerar den sedan 30 år tillbaka magasinerade utrustningen för våra skyddsrum:

Att ordna så att det underlättar att inreda skyddsrummen om vi skall göra det på 48 timmar. Flera tunga delar, kontrollera att ventilationen fungerar.

Att se över den personliga delen, latriner, gasmasker, om det finns sådana. Om de finns är de troligen föråldrade och behöver förnyas.

Att kontrollera hur många som skall rymmas i våra skyddsrum så att rekvirerat material räcker till.

Köpa ett antal storpack toapapper och även handdesinfektion. Toapapper är det första som hamstras vid krig.

Det finns säkert medlemmar som är villiga att hjälpa till.

Nacka 2025-02-20 – Ulf Roos, F51

Styrelsens yttrande: Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) gjorde hösten 2024 en syn av Brf Illerns skyddsrum. Synen resulterade inte i några anmärkningar. Det ska dock konstateras att denna syn inte omfattade kontroll och inventering av utrustning på den nivå som föreslås i motionen ovan, utan synes ha haft mer övergripande syfte att klarlägga att skyddsrum till exempel inte byggts bort på något sätt. Att synen ägde rum visar att MSB har blivit aktivt avseende skyddsrumsförhållanden, efter att under ett par årtionden som det framstår helt ha negligerat dessa.

Styrelsen har, på grund av omvärldssituationen, sedan januari 2024. "s skyddsrummen som en stående punkt på dagordningen. Om instruktioner kommer från myndigheter om skyddsrummens status, standard och utrustning, är styrelsens mål och mening att efterleva dessa.

En av styrelsens ledamöter har under 2025 deltagit i ett HSB-möte där skyddsrum var en av sakerna som avhandlades. En sak från det mötet att ta fasta på var att Brf-styrelser bör ha en handlingsplan för hur en snabb skyddsrumsinredning ska göras. Styrelsen har tagit fasta på detta. Där räknar styrelsen med det som motionen avslutas med: Det finns säkert medlemmar som är villiga att hjälpa till.

Vad gäller motionens förslag om att bunkra toalettpapper och handdesinfektionsmedel har styrelsen ingen avsikt att göra vad som kan ses som "prepper-åtgärder".

Sammanfattning: Styrelsen föreslår att stämman beslutar att motionen anses besvarad med ovanstående yttrande, vars konsensus är att styrelsen har skyddsrummens status och funktion på den stående mötesagendan, och avser att efterfölja eventuella direktiv och instruktioner som kommer från myndigheter runt skyddsrummen.

Styrelsen 2025-03-17



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)

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]

[illegible]

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor