



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Tallmohöjden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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

KALLELSE

**Ordinarie föreningsstämma för HSB:s bostadsrättsförening
Tallmohöjden i Nacka hålls i Skurustugan onsdagen den 2 juni 2021
kl. 19.00**

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
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 resultaträkning 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 de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses av valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutning



Org Nr: 769607-4272

Styrelsen för HSB Brf Tallmohöjden i Nacka

Org.nr: 769607-4272

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse HSB brf Tallmohöjden 2020

Innehållsförteckning

1	HSB bostadsrättsförening Tallmohöjden
2	Specifikation fastigheter
3	Medlemskap
4	Styrelse
5	Firmatecknare
6	Revisorer
7	Valberedning
8	Ombud HSB Stockholms distriktsstämma
9	Föreningsstämmor
10	Styrelsesammanträden
11	Arvoden
12	Förvaltning
13	Ektorps samfällighet
14	Fastigheterna
15	Övrigt styrelsearbete
16	Ekonomi
17	Årets ekonomiska resultat
18	Underhållsplan
19	Husombud
20	Utbildning
21	Slutord
	Balans- och resultaträkning samt noter
	Revisionsberättelse
	Fullmakt, blankett
	Ordlista

1 HSB:s bostadsrättsförening Tallmohöjden

HSB:s bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka med organisationsnummer 769607-4272, får härmed avge förvaltningsberättelse för räkenskapsperioden 2020-01-01 – 2020-12-31.

Föreningen bildades 2001-03-21 och registrerades 2001-08-20. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 75:3 inom Nacka kommun med adresserna Edinsvägen 10, 11, 12.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

2 Specifikation fastigheter

Husen, 3 stycken av sten i 8/9 våningar med undervåning/-källare i 0/2 plan samt vind, uppfördes under år 1961. Inom bostadsrättsföreningen finns 121 lägenheter varav 11 lägenheter är upplåtna med hyresrätt.

Lägenheter:

- 46 st - 3 r o k
- 49 st - 2 r o k
- 1 st - 1,5 r o k
- 23 st - 1 r o kokvrå
- 2 st - 1 r o kokskåp

Lokaler 4 st:

- Edinsv 10 3 st: 11 kvm, 66 kvm, 5 kvm
- Edinsv 12 1 st: 17 kvm

Garage, p-platser, kvm mark:

- P-platser: 38 st
- Garage: 4 st
- Mark: 9 617 kvm

3 Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 141 (143) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 7 upplåtelser skett varav två i form av gåva eller bodelning.

Medlemskap

Bostadsrättsföreningen Tallmohöjden är medlem i HSB. Ägare av bostadsrätt är medlem i brf Tallmohöjden. I föreningen finns 110 huvudägare och 31 samägare. Medlemskap i HSB krävs inte av en enskild boende enligt föreningens stadga. 

4 Styrelse

Föreningens styrelse har sedan föreningsstämman 2020-06-24 haft följande sammansättning:

Pirjo Rudner Wennberg	Ordförande och ekonomiansvarig
Therése Björnman	Vice ordförande
Lotta Leivig	Sekreterare, informations- och webbansvarig
Theresa Nordlander	Ord. ledamot, ansvarig för beställning av nycklar
Agneta Kalivas	Ord. ledamot
Christer Kullhammar	Ord. ledamot
Natalie Broman	Suppleant
Marita Strinnvik	Suppleant
Cristoffer Lagergren	Suppleant
Nicklas Widercrantz	Suppleant
Kerstin Thufvesson	Ord. ledamot utsedd av HSB

5 Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen i sin helhet samt av Therése Björnman, Theresa Nordlander, Lotta Leivig och Pirjo Rudner Wennberg, två i förening.

Föreningens attesträtt innehas av Therese Björnman, Theresa Nordlander, Lotta Leivig och Pirjo Rudner Wennberg, två i förening.

6 Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Extern revisor	utsedd av HSB:s Riksförbund
Kerstin Björk	Ordinarie revisor vald på ett år
Birgitta Nestius	Suppleant vald på ett år

7 Valberedning

Valberedning har varit

Anders Ekblom	Sammanställande
Dimitra Kalivas	
Anja Frädrichsdorf	

8 Ombud HSB Stockholms distriktsstämma

Föreningens ombud till HSB Stockholms distriktsstämma har varit

Pirjo Rudner Wennberg (ordinarie)
Lotta Leivig (suppleant)



9 Föreningsstämmor

Föreningsstämma hölls den 24 juni 2020 i Skurustugan, Ektorp, följd av möte för styrelsens konstituering.

10 Styrelsesammanträden

Under verksamhetsperioden har 12 protokollförda styrelsemöten ägt rum.

11 Arvoden

För verksamhetsperioden 2020-06-24 – 2021-06-02

- Till styrelsen 4 prisbasbelopp (1 prisbasbelopp år 2020: 47 300 kr).
- Till styrelsens revisor summa 7 000 kr
- Valberedningen 5 000 kr
- Husombuden 5 000 kr

12 Förvaltning

Ekonomisk/administrativ fastighetsförvaltning köps från HSB Stockholm genom ett tvåårigt avtal som förlängs automatiskt om uppsägning inte sker.

13 Ektorps samfällighet

Delägare i samfälligheten är bostadsrättsföreningarna Tallmohöjden, Skogshöjden och Ektorpshöjden.

I styrelsen för samfälligheten ingår:

Brf Skogshöjden	Herbert Carrick Mats Ekendahl	ledamot, ordförande suppleant
Brf Ektorpshöjden	Els-Margrete Rosendal Marianne Westerdal	ledamot, kassör suppleant
Brf Tallmohöjden	Elisabeth Persson Bo Engström	ledamot, sekreterare suppleant

Samfällighetsföreningen har haft i uppdrag att tillhandahålla värme till de tre föreningarna fram till första halvåret under 2019 då fjärrvärme kopplades in till varje förenings undercentraler. Nuvarande avtal förföll den 2020-01-01 men förlängdes tills avveckling av den gemensamma panncentralen är fullgjord.

Nytt serviceavtal- och underhållsavtal med Nordomatic har tecknats av varje enskild förening fr o m 2020-01-01. Föreningarna kommer inom snar framtid att kunna avläsa

digitalt var felet finns då larmet går. Leverantören kan via fjärrstyrning reglera temperaturen på golvvärmen förutsatt att det inte är ett "fysiskt" fel.

Avvecklingen av panncentralen med rivning av inredningen, stora takfläktar, kondensatorer till värmepumpar och tömning av miljöfarliga ämnen som asbest, olja och glykol pågår och beräknas vara klar till sommaren. Efter att allt är utrymt från panncentralen upphör samfällighetsföreningen. Byggnaden och tomten där panncentralen finns tillhör brf Skogshöjden.

14 Fastigheterna

I styrelsens ansvar ingår bl a att vidta nödvändiga åtgärder vad gäller underhåll av föreningens fastigheter inom ramen för en god boendemiljö för våra medlemmar.

Underhållet delas upp i två typer,

- Periodiskt underhåll, större projekt.
- Löpande underhåll, mindre projekt och reparationer.

Inför ombildning till bostadsrättsförening utfördes den 11 maj 2001 besiktning av Storstaden Värdering AB. I besiktningsprotokollet finns *Bedömda reparationer* uppställda. Besiktningen var avsedd att ligga till grund för den blivande underhållsplanen för HSB:s bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka. Föreningen har fortlöpande efter ombildningen vidtagit omfattande underhållsåtgärder i enlighet med det ovannämnda besiktningsprotokollet.

Föreningen har sedan 2004 en underhållsplan som omfattar de närmast kommande 20 åren. Underhållsplanen är föremål för årlig uppföljning och revidering.

Fastigheterna är sedan 2005 anslutna till ComHem. Sedan 2010 är fastigheterna också anslutna till Telenors digitala nät.

15 Övrigt styrelsearbete

De senaste föregående åren

Under 2010 och 2011 renoverades samtliga balkonger. De gamla golvplattorna bilades bort och nya förstärkta golvplattor göts. Under 2013 fick samtliga av föreningens hus nya fönster. Samtidigt lagades, rengjordes och impregnerades fasaderna i husen. 11:an fick ett nytt tak och taken i 10:an och 12:an reparerades.

Våra undercentraler har pågående under åren moderniserats och också anpassats till direkt fjärrvärmeleverans till resp central. Under hösten 2018 gjordes schaktning och ledningsdragning inför kommande anslutning till Stockholm Exergis fjärrvärmenät som skedde under våren 2019.



Avloppsstammarna spolades 2018 och samtidigt utfördes en viss kontroll/filmning. En utredning avseende stammarna inleddes därefter i samarbete med HSB och fortsatte under första halvåret 2019. I samband med årsstämman den 4 juni 2019 gavs en första information om stamrenoveringen. Under hösten togs fram förslag till åtgärder. Samtliga medlemmar fick en utförlig informationsbroschyr under november. Två informationsmöten och två sk öppna hus arrangerades därefter. Den 11 december 2019 hölls en extra föreningsstämma där information om stambytet gavs och röstning genomfördes.

Under verksamhetsåret

Under våren skedde upphandling av leverantör. Förberedningsarbeten inför stamrenoveringen kom igång tillsammans med leverantören efter sommarledigheterna. Självastambytet påbörjades i 10:an under oktober och fortsätter sedan i 12:an och sist i 11:an. Arbeten beräknas vara slutförda i oktober/november 2021.

Styrelsen lämnar löpande information till boende i entréportar/hissar och föreningens hemsida www.hsb.se/stockholm/brf/tallmohojden. När särskilt behov finns lämnas information direkt i boendes brevlådor. Ärenden till styrelsen kan skickas till tallmohojden@gmail.com.

16 Ekonomi

Föreningen gör, som resultaträkningen visar, ett underskott på 143 880 kr för räkenskapsåret 2020. I jämförelse med år 2019 har resultatet blivit betydligt bättre men är fortsatt negativt. Till följd av underskotten och pågående stambyte har föreningen initialt höjt avgifterna från januari 2021 med 10%.

Flerårsjämförelse

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	5 980	5 951	5 916	5 846	5 461
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-144	-860	34	162	-334
Soliditet (%)	62%	70%	70%	70%	68%



17 Årets ekonomiska resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-10 110 451
Årets resultat	-143 880
Reservering till underhållsfond	-221 000
Ianspråktagande av underhållsfond	45 052
	-10 430 278

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-10 430 278
-------------------------	--------------------

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 382 158	17 099 229	2 282 437	-9 250 596	-859 855
Reservering till fond 2019			221 000	-221 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-45 052	45 052	
Balanserad i ny räkning				-859 855	859 855
Årets resultat					-143 880
Belopp vid årets slut	53 382 158	17 099 229	2 458 385	-10 286 399	-143 880

18 Underhållsplan

I enlighet med föreningens stadgar har styrelsen att upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Underhållsplanen är ett viktigt hjälpmedel och nödvändig för att planera föreningens ekonomi. Den visar behovet av avsättning till den yttre fonden för att vi på ett korrekt sätt ska kunna ta hänsyn till det framtida behovet av underhåll av våra fastigheter. Under räkenskapsåret 2004 har i samarbete med HSB en ny underhållsplan framtagits. Underhållsplanen är föremål för årlig uppföljning och revidering.

19 Husombud

Husombuden är styrelsens förlängda arm i kontakt med boende. Detta innebär att husombuden tar kontakt med nyinflyttade, visar dem gemensamma utrymmen (tvättstugor, källare, mm.) samt hjälper till med att informera om viktiga händelser i föreningen.



20 Utbildning

Under verksamhetsåret har ingen styrelseledamot deltagit i utbildning.

21 Slutord

Styrelsen ber att få tacka för denna period och önskar alla välkomna till vår tjugonde årsstämma. Vi önskar också alla medlemmar välkomna med engagemang och arbete för vår förening i framtiden. Ett gemensamt engagemang betyder oerhört mycket för trivsel och den trygghet som vi alla vill uppleva och känna i vårt boende.



**HSB Brf Tallmohöjden i Nacka**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 979 926	5 950 546
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 848 086	-4 587 821
Övriga externa kostnader	Not 3	-145 965	-71 923
Planerat underhåll		-45 052	-40 313
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-248 548	-238 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 621 585	-1 622 406
Summa rörelsekostnader		-5 909 237	-6 560 641
Rörelseresultat		70 689	-610 095
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	44 973	40 038
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-259 542	-289 797
Summa finansiella poster		-214 569	-249 760
Årets resultat		-143 880	-859 855

e

**HSB Brf Tallmohöjden i Nacka**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	76 569 786	76 931 086
Inventarier och maskiner	Not 8	81 254	122 861
Pågående nyanläggningar	Not 9	8 848 536	1 412 428
		<u>85 499 576</u>	<u>78 466 375</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>85 500 076</u>	<u>78 466 875</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 149	3 387
Avräkningskonto HSB Stockholm		9 284 928	2 246 689
Placeringskonto HSB Stockholm		5	5
Övriga fordringar	Not 11	31 364	64 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	335 806	276 759
		<u>9 654 252</u>	<u>2 590 908</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	5 000 000	9 000 000
Kassa och bank	Not 14	13 126	3 966
Summa omsättningstillgångar		<u>14 667 378</u>	<u>11 594 874</u>
Summa tillgångar		<u>100 167 453</u>	<u>90 061 749</u>

**HSB Brf Tallmohöjden i Nacka**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	53 382 158	53 382 158
Upplåtelseavgifter	17 099 229	17 099 229
Yttre underhållsfond	2 458 385	2 282 437
	<u>72 939 772</u>	<u>72 763 824</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-10 286 399	-9 250 596
Årets resultat	-143 880	-859 855
	<u>-10 430 278</u>	<u>-10 110 451</u>
Summa eget kapital	<u>62 509 494</u>	<u>62 653 373</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 22 281 500	25 896 250
	<u>22 281 500</u>	<u>25 896 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 13 614 750	235 500
Leverantörsskulder	988 351	283 711
Skatteskulder	11 941	5 649
Övriga skulder	Not 17 28 140	60 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 733 278	926 817
	<u>15 376 460</u>	<u>1 512 125</u>
Summa skulder	<u>37 657 960</u>	<u>27 408 375</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>100 167 453</u>	<u>90 061 749</u>

e

**HSB Brf Tallmohöjden i Nacka**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-143 880	-859 855
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 621 585	1 622 406
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 477 706	762 551
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 105	444 774
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	485 084	244 034
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 937 685	1 451 359
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 654 786	-1 412 428
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 654 786	-1 412 428
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	9 764 500	-235 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 764 500	-235 500
Årets kassaflöde	3 047 399	-196 569
Likvida medel vid årets början	11 250 660	11 447 229
Likvida medel vid årets slut	14 298 059	11 250 660

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





HSB Brf Tallmohöjden i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,20 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**HSB Brf Tallmohöjden i Nacka**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 033 700	5 033 700
Hyrer	895 154	882 588
Övriga intäkter	85 028	68 078
Bruttoomsättning	6 013 882	5 984 366
Avgifts- och hyresbortfall	-33 956	-33 820
	5 979 926	5 950 546
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	900 528	948 382
Reparationer	283 820	221 430
El	209 769	218 958
Uppvärmning	876 106	1 727 820
Vatten	411 073	422 849
Sophämtning	198 791	186 740
Fastighetsförsäkring	120 242	114 520
Kabel-TV och bredband	153 265	125 962
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	173 179	166 887
Förvaltningsarvoden	484 283	420 643
Övriga driftkostnader	37 030	33 630
	3 848 086	4 587 821
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyrer och arrenden	5 040	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	74 564	7 577
Administrationskostnader	23 731	20 223
Extern revision	18 550	12 200
Konsultkostnader	2 781	10 625
Medlemsavgifter	21 299	21 299
	145 965	71 923
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	172 025	172 025
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	10 100	10 100
Sociala avgifter	59 423	49 053
	248 548	238 178
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 437	1 806
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	43 130	38 070
Övriga ränteintäkter	406	162
	44 973	40 038
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	257 986	286 481
Övriga räntekostnader	1 556	3 316
	259 542	289 797

C

**HSB Brf Tallmohöjden i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	70 609 485	70 609 485
Anskaffningsvärde mark	21 196 630	21 196 630
Årets investeringar	1 218 678	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 024 793	91 806 115
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 875 029	-13 294 231
Årets avskrivningar	-1 579 978	-1 580 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 455 007	-14 875 029
Utgående bokfört värde	76 569 786	76 931 086
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	27 000	27 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	113 027 000	113 027 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	216 227	216 227
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 227	216 227
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-93 366	-51 758
Årets avskrivningar	-41 607	-41 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 973	-93 366
Bokfört värde	81 254	122 861
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 412 428	0
Årets investeringar	7 436 108	1 412 428
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 848 536	1 412 428
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	30 171	64 068
Övriga fordringar	1 193	0
	31 364	64 068



**HSB Brf Tallmohöjden i Nacka**

Noter		2020-12-31	2019-12-31				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	326 848	263 995				
	Upplupna intäkter	8 958	12 764				
		335 806	276 759				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 13	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	5 000 000	9 000 000				
		5 000 000	9 000 000				
Not 14	Kassa och bank						
	Handelsbanken	13 126	3 966				
		13 126	3 966				
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	298980	1,00%	2021-06-01	8 788 500	93 000	
	Stadshypotek AB	298981	1,00%	2021-06-01	4 826 250	49 500	
	Stadshypotek AB	425710	0,72%	2023-06-01	8 881 500	93 000	
	Stadshypotek AB	425711	0,69%	2023-06-01	3 400 000	0	
	Stadshypotek AB	459855	0,56%	2024-12-01	10 000 000	200 000	
					35 896 250	435 500	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 718 750	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 281 500	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					37 200 000	37 200 000
Not 16	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld	13 614 750	235 500				
		13 614 750	235 500				
Not 17	Övriga skulder						
	Källskatt	28 140	56 734				
	Övriga kortfristiga skulder	0	3 714				
		28 140	60 448				
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader	22 951	22 054				
	Förutbetalda hyror och avgifter	547 134	466 044				
	Övriga upplupna kostnader	163 193	438 719				
		733 278	926 817				

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





HSB Brf Tallmohöjden i Nacka

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

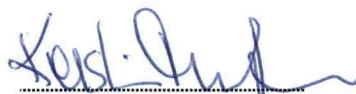
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 19/3-21

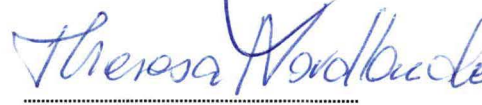

Agneta Elisabet Kalivas


Charlotta Leivig


Christer Kullhammar


Kerstin Thufvesson


Pirjo Rudner Wennberg


Theresa Nordlander


Therése Björnman

Vår revisionsberättelse har 20 - 3 - 21 lämnats beträffande denna årsredovisning


Adnin Ali

Av föreningen vald revisor


Adnin Ali

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallmohöjden i Nacka, org.nr. 769607-4272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tallmohöjden i Nacka för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

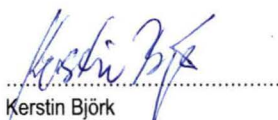
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor 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 revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 13 2021



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kerstin Björk
Av föreningen vald revisor



Fullmakt föreningsstämma

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

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

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i bnf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor