



HSB BRF TALLMOHÖJDEN ÅRSREDOVISNING 2019



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.



Org Nr: 769607-4272

Styrelsen för HSB Brf Tallmohöjden i Nacka

Org.nr: 769607-4272

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse HSB brf Tallmohöjden 2019

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 2019-01-01 – 2019-12-31.

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.

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 143 (146) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 12 upplåtelser skett varav en i form av gåva.

Medlemskap

Bostadsrättsföreningen Tallmohöjden är medlem i HSB. Ägare av bostadsrätt är medlem i brf Tallmohöjden. I föreningen finns 110 huvudägare och 33 samägare. Medlemskap i HSB krävs inte av en enskild boende enligt föreningens stadga. 

4 Styrelse

Föreningens styrelse har sedan föreningsstämman 2019-06-04 haft följande sammansättning:

Pirjo Rudner Wennberg	Ordförande och ekonomiansvarig
Nicklas Arnesson	Vice ordförande och webbansvarig
Elisabeth Persson	Ord. ledamot, sekreterare
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
Kerstin Thufvesson	Ord. ledamot utsedd av HSB

5 Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen i sin helhet samt av Nicklas Arnesson, Theresa Nordlander, Elisabeth Persson och Pirjo Rudner Wennberg, två i förening.

Föreningens attesträtt innehas av Nicklas Arnesson, Theresa Nordlander, Elisabeth Persson 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

Anita Pettersson	Sammanställande
Anders Ekblom	
Charlotta Leivig	

8 Ombud HSB Stockholms distriktsstämma

Föreningens ombud till HSB Stockholms distriktsstämma har varit

Pirjo Rudner Wennberg (ordinarie)
Nicklas Arnesson (suppleant)

9 Föreningsstämmor

Föreningsstämma hölls den 4 juni 2019 i Nacka Seniorcenter, Ektorp, följd av möte för styrelsens konstituering. Extra föreningsstämma avs stamrenovering hölls den 11 december 2019 i Nacka Seniorcenter.

10 Styrelsesammanträden

Under verksamhetsperioden har 12 protokollförda styrelsemöten ägt rum.

11 Arvoden

För verksamhetsperioden 2019-06-04 – 2020-06-03

- Till styrelsen 4 prisbasbelopp (1 prisbasbelopp år 2019: 46 500 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. Samfällighetsföreningen har i uppdrag att förvalta den gemensamt ägda värmecentralen för att tillhandahålla värme till de tre föreningarna. Vidare har distribuerats värme på kommersiella villkor till Hemsö AB fram t o m den 30 juni 2019 då avtalet upphörde.

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

Värmeleveranserna från samfälligheten till bostadsrättsföreningarna, Ektorpsskolan och Nacka Seniorcenter har fortlöpt utan driftsstörningar. Värmemätning för respektive förening och fastighet är installerad och avläsning genomförs månadsvis.

e

Samfälligheten har valt att ansluta fjärrvärme till resp fastighet, totalt åtta anslutningspunkter. Nuvarande avtal förföll 2020-01-01 men förlängdes tills avveckling av den gemensamma panncentralen är fullföljd. I och med detta kommer Ektorps samfällighetsförening att upphöra. Bostadsrättsföreningarna tecknade under 2017 separata avtal med Stockholm Exergi. Inkoppling av fjärrvärmens till föreningens undercentraler skedde under första halvåret 2019.

Nytt service- och underhållsavtal med Nordomatic har tecknats av varje enskild förening from 2020-01-01. Inom snar framtid kommer föreningen själv digitalt kunna avläsa var felet finns när larmet går. Leverantören kan via fjärrstyrning reglera temperaturen på golvvärmen förutsatt att det inte är ett "fysiskt" fel.

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 Bredbandsbolagets (tidigare Tele2 numera Telenor) 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. Vid 11:ans entré grävdes upp och ersattes ett igenvuxet dagvattenrör fram till kommunala nätet 2015. Samtidigt med detta arbete påbörjades iordningställandet av entréområdet med bl. a nya planteringar. Under 2016 färdigställdes 11:ans entré med installation av tre pollare för ytterbelysning.

Renoveringen av våra undercentraler har pågått de senaste fem åren för att moderniseras och anpassas till direkt fjärrvärmeleverans till resp central.

Under hösten 2018 gjorde schaktningsarbeten och ledningsdragning inför kommande anslutning direkt till Stockholm Exergis fjärrvärmenät. Under 2018 gjordes också brandsyn och vidtogs åtgärder för ett bättre brandskydd. Avloppsstammarna spolades och samtidigt utfördes en viss kontroll/filmning. En utredning avseende stammarna inleddes därefter i samarbete med HSB.

Under verksamhetsåret

Inkoppling av Stockholm Exergis fjärrvärmenät till resp central skedde under våren 2019. Utredningen avseende stammarna fortsatte under första halvåret i samarbete med HSB. I samband med årsstämman den 4 juni 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 s k öppna hus arrangerades vid månadsskiftet november/december. Den 11 december hölls en extra föreningsstämma där information om stambytet gavs och röstning genomfördes.

Styrelsen lämnar löpande information till boende i entréportar/hissar och när behov finns i boendes brevlådor om bl.a. kommande och pågående arbeten. Styrelsen informerar också vid behov medlemmarna via ett föreningsblad, Barret. Sedan 2017/2018 har föreningen en ny hemsida, se www.hsb.se/stockholm/brf/tallmohojden Ärenden till styrelsen kan skickas till tallmohojden@gmail.com

16 Ekonomi

Föreningen gör, som resultaträkningen visar, ett underskott på 859 855 kr för räkenskapsåret 2019. I jämförelse med år 2018 har resultatet blivit betydligt lägre. Uppvärmningskostnaderna har blivit ca 769 tkr högre än året innan. Orsaken är till en del omlägningskostnader i våra tre undercentraler i samband med inkoppling av Stockholm Exergis fjärrvärmenät direkt till undercentralerna. Därutöver uppkommer fortsatt kostnader i Samfälligheten för den gemensamma panncentralen tills den har blivit avvecklad.

Flerårsjämförelse

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	5 951	5 916	5 846	5 461	5 472
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-850	34	162	-334	-710
Soliditet (%)	70%	70 %	70%	68%	68%

17 Årets ekonomiska resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-9 066 909
Årets resultat	-859 855
Reservering till underhållsfond	-224 000
Ianspråktagande av underhållsfond	40 313
	-10 110 451

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-10 110 451
-------------------------	--------------------

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 382 158	17 099 229	2 098 750	-9 100 841	33 932
Reservering till fond 2019			224 000	-224 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-40 313	40 313	
Balanserad i ny räkning				33 932	-33 932
Årets resultat					-859 855
Belopp vid årets slut	53 382 158	17 099 229	2 282 437	-9 250 596	-859 855

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 nittonde 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 950 546	5 915 510
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 587 821	-3 438 665
Övriga externa kostnader	Not 3	-71 923	-102 746
Planerat underhåll		-40 313	-277 062
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-238 178	-221 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 622 406	-1 603 444
Summa rörelsekostnader		-6 560 641	-5 643 911
Rörelseresultat		-610 095	271 599
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	40 038	42 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-289 797	-280 539
Summa finansiella poster		-249 760	-237 667
Årets resultat		-859 855	33 932

**HSB Brf Tallmohöjden i Nacka****Balansräkning****2019-12-31 2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 76 931 086 78 511 884

Inventarier och maskiner

Not 8 122 861 164 469

Pågående nyanläggningar

Not 9 1 412 428 0

78 466 375 78 676 353*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

78 466 875 78 676 853**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

3 387 6 546

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 246 689 4 441 708

Placeringskonto HSB Stockholm

5 5

Övriga fordringar

Not 11 64 068 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 276 759 782 442

2 590 908 5 230 701

Kortfristiga placeringar

Not 13 9 000 000 7 000 000

Kassa och bank

Not 14 3 966 5 516

Summa omsättningstillgångar

11 594 874 12 236 217**Summa tillgångar****90 061 749 90 913 070**

**HSB Brf Tallmohöjden i Nacka**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
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	2 282 437	2 098 750
	<u>72 763 824</u>	<u>72 580 137</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 250 596	-9 100 841
Årets resultat	-859 855	33 932
	<u>-10 110 451</u>	<u>-9 066 909</u>
Summa eget kapital	<u>62 653 373</u>	<u>63 513 228</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>25 896 250</u>	<u>26 131 250</u>
	25 896 250	26 131 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 235 500	236 000
Leverantörsskulder	283 711	316 999
Skatteskulder	5 649	1 987
Övriga skulder	Not 17 60 448	70 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>926 817</u>	<u>643 067</u>
	1 512 125	1 268 591
Summa skulder	27 408 375	27 399 841
Summa eget kapital och skulder	<u>90 061 749</u>	<u>90 913 070</u>

c

**HSB Brf Tallmohöjden i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-859 855	33 932
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 622 406	1 603 444
Kassaflöde från löpande verksamhet	762 551	1 637 376
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	444 774	-419 621
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	244 034	-70 580
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 451 359	1 147 175
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 412 428	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-103 425
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 412 428	-103 425
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-235 500	-210 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-235 500	-210 750
Årets kassaflöde	-196 569	833 000
Likvida medel vid årets början	11 447 229	10 614 229
Likvida medel vid årets slut	11 250 660	11 447 229

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 2,24 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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



**HSB Brf Tallmohöjden i Nacka**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 033 700	5 033 700
	Hyrer	882 588	863 598
	Övriga intäkter	68 078	53 604
	Bruttoomsättning	5 984 366	5 950 902
	Avgifts- och hyresbortfall	-33 820	-35 392
		5 950 546	5 915 510
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	948 382	449 869
	Reparationer	221 430	356 274
	El	218 958	208 271
	Uppvärmning	1 727 820	958 780
	Vatten	422 849	422 849
	Sophämtning	186 740	168 509
	Fastighetsförsäkring	114 520	108 041
	Kabel-TV och bredband	125 962	123 279
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	166 887	163 357
	Förvaltningsarvoden	420 643	434 842
	Övriga driftkostnader	33 630	44 594
		4 587 821	3 438 665
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 577	7 900
	Administrationskostnader	20 223	57 639
	Extern revision	12 200	15 250
	Konsultkostnader	10 625	2 188
	Medlemsavgifter	21 299	19 770
		71 923	102 746
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	172 025	158 225
	Revisionsarvode	7 000	7 000
	Övriga arvoden	10 100	9 300
	Sociala avgifter	49 053	47 468
		238 178	221 993
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 806	1 108
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	5
	Ränteintäkter skattekonto	0	110
	Ränteintäkter HSB bunden placering	38 070	41 097
	Övriga ränteintäkter	162	551
		40 038	42 871
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	286 481	279 224
	Övriga räntekostnader	3 316	1 315
		289 797	280 539

a

**HSB Brf Tallmohöjden i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	70 609 485	70 609 485
Anskaffningsvärde mark	21 196 630	21 196 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 806 115	91 806 115
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 294 231	-11 713 433
Årets avskrivningar	-1 580 798	-1 580 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 875 029	-13 294 231
Utgående bokfört värde	76 931 086	78 511 884
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	27 000	158 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	113 027 000	89 158 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	216 227	112 802
Årets investeringar	0	103 425
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 227	216 227
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-51 758	-29 112
Årets avskrivningar	-41 607	-22 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 366	-51 758
Bokfört värde	122 861	164 469
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 412 428	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 412 428	0
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	64 068	0
	64 068	0
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	263 995	773 248
Upplupna intäkter	12 764	9 194
	276 759	782 442

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

**HSB Brf Tallmohöjden i Nacka**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	2 000 000			
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	9 000 000	5 000 000			
		9 000 000	7 000 000			
Not 14	Kassa och bank					
	Handelsbanken	3 966	5 516			
		3 966	5 516			
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	298980	1,00%	2021-06-01	8 881 500	93 000
	Stadshypotek	298981	1,00%	2021-06-01	4 875 750	49 500
	Stadshypotek	371784	1,05%	2020-06-01	8 974 500	93 000
	Stadshypotek	3975	1,60%	2020-02-17	3 400 000	0
					26 131 750	235 500
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					25 896 250
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 954 250
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				37 200 000	37 200 000
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				235 500	236 000
Not 17	Övriga skulder					
	Källskatt				56 734	23 886
	Övriga kortfristiga skulder				3 714	46 652
					60 448	70 538
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				22 054	21 151
	Förutbetalda hyror och avgifter				466 044	423 932
	Övriga upplupna kostnader				438 719	197 984
					926 817	643 067
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



HSB Brf Tallmohöjden i Nacka

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 17 mars 2020


Agneta-Elisabet Kalivas


Christer Kallhammar


Elisabeth Persson


Kerstin Thufvesson


Nicklas Arnesson


Pirjo Rudner Wennberg


Theresa Nordlander

Vår revisionsberättelse har 20 - 4 - 20 lämnats beträffande denna årsredovisning


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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisor 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 Brf Tallmohöjden i Nacka för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

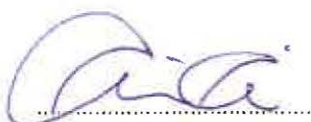
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

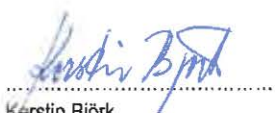
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 den 20 / 4 2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kerstin Björk
Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 omsättnings-tillgångar 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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar 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.

TOMTRÄTT

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

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.



HSB – där möjligheterna bor