Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Org.nr: 716421-0895

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Transaktion 09222115557446662880 Signerat EN, DOAL, AH, HT, SJ, JL1, SW, MB, PN, AG1, AG2, MFBA, JL2

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna 384:1 och 383:1 i Nacka kommun. Varav fastighet 383:1 är parkeringshuset på Serenadsvägen

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	215	16 993
Lokaler	4	708
Parkeringar och garageplatser	253	0

Föreningens fastighet är byggd 1990 och har värdeår 1990.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Brf Tinget bildar tillsammans med brf Senaten, brf Rådet och Folksam, Nacka Centrum Samfällighetsförening, (NCS).
NCS syfte är att förvalta delägarnas gemensamma sopsugsanläggning med tillhörande styr- och reglerutrustning. NCS förvaltar också garage- och parkeringsanläggningar som tillhör Brf Senaten och Folksam.
Föreningens andel i NCS är 38 %.

Andelstalen fördelas enligt NCS stadgar: Brf Tinget 38 %, Brf Senaten 36 %, Folksam 17 % och Brf Rådet 9 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Med anledning av den pågående Coronasituationen i Sverige och världen har styrelsen valt att senarelägga underhållsarbeten som skulle ske inne i lägenheterna. Istället har styrelsen tidigarelagt utomhusarbeten, arbeten i garaget och föreningshuset som var planerade under budgetåret 2021.

Detta omfattar det större planerade arbetet med målning av fönster och fönsterbleck i lägenheterna, föreningen kommer att skjuta upp dessa arbeten till 2021 inklusive kostnaden för densamma.

Föreningshuset renoverades samt målades om utvändigt.
Gatusidan utmed Serenadvägen har fått ny plattsättning, murarna har målats och nya sittbänkar monterats.
Arbetet med föryngring och uppfräschning av träd och buskar har genomförts.
Slänten vid port 38-40 har grävts upp och belagts med ny gräsmatta.

En gästlägenhet har iordningställts i gamla fastighetsskötarlokalen i port 12. I lägenheten finns plats för 4 övernattande.
Lägenheten var klar för uthyrning i juni 2020.

Transaktion 09222115557446662880 Signerat EN, DOAL, AH, HT, SJ, JL1, SW, MB, PN, AG1, AG2, MFBA, JL2

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021-2022	Byggnad	Målning av fönster och fönsterbleck.
2021	Byggnad	Utbyte av fasadbelysning vid portarna.
2022-2023	Byggnad	Målning av entréer och trapphus samt byte av belysning.
2021	Byggnad	Skador på sockelfasaderna lagas och målas.
2021	Utemiljö	Fortsätta arbetet med föryngring av växtligheten utmed Serenadvägen.
2021	Utemiljö	Fortsätta arbetet med föryngring av växtligheten på innergårdarna.
2021	Garaget	Byte av norrsidans spaljée.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Byggnad	Upprustning av plåtar vid takfönster.
2020	Byggnad	Monterat brickläsare till källare / cykelnedfarter, port 14 och 32.
2020	Byggnad	Renovering och målning av Föreningshuset.
2020	Byggnad	Rörelsestyrd belysning i källaren mellan port 12-14.
2020	Utemiljö	Spaljéer kring 2 uteplatser i port 40.
2020	Utemiljö	Anläggningsarbete innergården, slänten vid port 38-40.
2020	Utemiljö	Anläggningsarbete utmed gångvägen vid port 40.
2020	Utemiljö	Ny stenläggning utmed Serenadvägen 14-38.
2020	Utemiljö	Målning av murar.
2020	Utemiljö	Nya bänkar utmed Serenadvägen 14-38 samt 40.
2020	Garaget	Målning av trapphus samt garageportal.
2020	Garaget	Installation av 10 el-laddstolpar.
2020	Garaget	Målning av parkeringsrutor.

Övriga väsentliga händelser
Under året har 20 överlåtelser skett.

Föreningslokalen har hyrts ut 15 gånger
Gästlägenheten har hyrts ut 48 nätter

Lekplatsbesiktning genomfördes våren 2020.

Transaktion 09222115557446662880 Signerat EN, DOAL, AH, HT, SJ, JL1, SW, MB, PN, AG1, AG2, MFBA, JL2

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Ekonomi
Styrelsen arbetar aktivt med att förbättra och skapa trygghet i föreningens ekonomi.
Under 2020 har föreningen fortsatt köpa Aktiv Förvaltning av de lån som förfallit under verksamhetsåret.

Styrelsen analyserar ekonomin för att på längre sikt kunna säkerställa att de viktiga nyckeltalen som vi går igenom i denna årsredovisning fortsätter att se bra ut även om 10 år. Styrelsen säkerställer därmed även att riskexponeringen för oförutsedda händelse blir stabilare, samt möjliggör större underhåll såsom stammar och tak etc.

Nacka Centrums Samfällighet
Föreningens skuld till Nacka Centrums Samfällighet har slutreglerats under 2020.

Medlemmar
Pga av rådande Coronaläge har inga medlemsmöten hållits under året.
Sedvanliga trädgårdsdagar vår och höst har dock genomförts.

Stämma
Årsstämman hölls 2020-06-23 digitalt. Medlemmarna var delaktiga i besluten genom poströstning.
28 poströster hade inkommit till styrelsen varav 1 valt att inte delta i röstningen.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Eva Nordin	Ordförande
Daniel Lundström	Vice ordförande
Madeleine Bergquist	Sekreterare
Anders Hallqvist	Ledamot
Suzanne Weigl	Ledamot
Patrik Nilsson	Ledamot
Sanna Jonsson	Ledamot
Johanna Larsson	Ledamot
Anna-Lena Grenzelius	Ledamot
Hans Tillberg	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2020-06-23 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Eva Nordin	Ordförande
Daniel Lundström	Vice ordförande
Madeleine Bergquist	Sekreterare
Anders Hallqvist	Ledamot
Suzanne Weigl	Ledamot
Patrik Nilsson	Ledamot
Sanna Jonsson	Ledamot
Johanna Larsson	Ledamot
Anna-Lena Grenzelius	Ledamot
Anders Grahn	Ledamot
Hans Tillberg	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anna-Lena Grenzelius, Patrik Nilsson, Daniel Lundström, Sanna Jonsson och Johanna Larsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten. Styrelsekonferens hölls i augusti.

Firmatecknare
Firmatecknare har Eva Nordin, Daniel Lundström, Madeleine Bergquist och Patrik Nilsson.
Firmateckning sker genom två ledamöter i styrelsen.

Transaktion 09222115557446662880 Signerat EN, DOAL, AH, HT, SJ, JL1, SW, MB, PN, AG1, AG2, MFBA, JL2

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Revisorer

Jukka Laari	Föreningsvald ordinarie
Per Norman	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Tarja Bergenheim (valberedningens ordförande) och Birgitta Wikstrand.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-04-21.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening 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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 307 (301) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019).
Under året har 27 (26) överlåtelser skett.

Transaktion 09222115557446662880 Signerat EN, DOAL, AH, HT, SJ, JL1, SW, MB, PN, AG1, AG2, MFBA, JL2

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	803	803	803	803	803
Totala intäkter kr/kvm*	906	906	902	903	901
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	364	304	359	364	290
Belåning, kr/kvm	9 846	10 117	10 343	10 987	11 078
Räntekänslighet	13%	13%	13%	14%	14%
Totala driftkostnader kr/kvm*	464	500	439	427	419
Energikostnader kr/kvm	133	166	158	159	155

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

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift
Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter
Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll
Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm
Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet
Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader
Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Transaktion 09222115557446662880 Signerat EN, DOAL, AH, HT, SJ, JL1, SW, MB, PN, AG1, AG2, MFBA, JL2

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Energikostnader
Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	16 028	16 032	15 954	15 958	15 914
Resultat efter finansiella poster	1 445	559	1 265	1 332	865
Soliditet	25%	24%	23%	22%	21%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		16 027 913
Rörelsekostnader	-	13 218 443
Finansiella poster	-	1 364 910
Årets resultat		**1 444 561**
Planerat underhåll	+	956 005
Avskrivningar	+	4 042 095
Årets sparande		**6 442 661**
Årets sparande per kvm total yta		**364**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 592 837	2 665 953	0	3 201 772	559 211
Reservering till fond 2020			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-200 000	200 000	
Balanserad i ny räkning				559 211	-559 211
Årets resultat					1 444 561
Belopp vid årets slut	50 592 837	2 665 953	0	3 760 983	1 444 561

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 760 983
Årets resultat	1 444 561
	5 205 544

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 760 983
Årets resultat	1 444 561
Reservering till underhållsfond	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond	200 000
Summa till stämmans förfogande	**5 205 544**

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	**5 205 544**

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

Transaktion 09222115557446662880 Signerat EN, DOAL, AH, HT, SJ, JL1, SW, MB, PN, AG1, AG2, MFBA, JL2

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 027 913	16 031 882
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 332 994	-8 071 883
Övriga externa kostnader	Not 3	-360 854	-247 216
Planerat underhåll		-956 005	-777 819
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-526 494	-535 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 042 095	-4 035 275
Summa rörelsekostnader		-13 218 443	-13 667 848
Rörelseresultat		**2 809 470**	**2 364 034**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 415	7 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 372 325	-1 812 301
Summa finansiella poster		-1 364 910	-1 804 823
Årets resultat		**1 444 561**	**559 211**

Transaktion 09222115557446662880 Signerat EN, DOAL, AH, HT, SJ, JL1, SW, MB, PN, AG1, AG2, MFBA, JL2

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	228 665 243	231 853 811
Inventarier och maskiner	Not 8	45 950	68 925
		228 711 193	231 922 736
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		228 711 693	231 923 236
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 113	991
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 198 011	2 451 383
Placeringskonto HSB Stockholm		5 020 030	5 015 001
Övriga fordringar	Not 10	159 729	172 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	424 240	179 326
		6 812 124	7 819 111
Kassa och bank	Not 12	20 848	1 800
Summa omsättningstillgångar		6 832 972	7 820 911
Summa tillgångar		**235 544 665**	**239 744 146**

Transaktion 09222115557446662880 Signerat EN, DOAL, AH, HT, SJ, JL1, SW, MB, PN, AG1, AG2, MFBA, JL2

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		50 592 837	50 592 837
Upplåtelseavgifter		2 665 953	2 665 953
		53 258 790	53 258 790
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 760 983	3 201 772
Årets resultat		1 444 561	559 211
		5 205 544	3 760 983
Summa eget kapital		58 464 334	57 019 773
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	175 482 656
		0	175 482 656
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	174 282 656	3 600 000
Leverantörsskulder		622 033	461 365
Fond för inre underhåll		291 196	323 724
Övriga skulder	Not 15	62 360	1 170 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 822 086	1 686 286
		177 080 331	7 241 717
Summa skulder		177 080 331	182 724 373
Summa eget kapital och skulder		**235 544 665**	**239 744 146**

Transaktion 09222115557446662880 Signerat EN, DOAL, AH, HT, SJ, JL1, SW, MB, PN, AG1, AG2, MFBA, JL2

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 444 561	559 211
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 042 095	4 035 275
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 486 656	4 594 486
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-241 355	99 439
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-844 042	171 262
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 401 259	4 865 186
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-830 553	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-830 553	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 800 000	-4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 800 000	-4 000 000
Årets kassaflöde	**-1 229 294**	**865 186**
Likvida medel vid årets början	**7 468 184**	**6 602 998**
Likvida medel vid årets slut	**6 238 889**	**7 468 184**

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

Transaktion 09222115557446662880 Signerat EN, DOAL, AH, HT, SJ, JL1, SW, MB, PN, AG1, AG2, MFBA, JL2

HSB Bostadsrättsförening Tinget 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 1,5 % 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 91 354 539 kr.

Transaktion 09222115557446662880 Signerat EN, DOAL, AH, HT, SJ, JL1, SW, MB, PN, AG1, AG2, MFBA, JL2

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	13 652 828	13 648 402
	Hyror	2 298 435	2 253 865
	Övriga intäkter	147 835	180 209
	Bruttoomsättning	16 099 098	16 082 476
	Avgifts- och hyresbortfall	-71 170	-50 594
	Hyresförluster	-15	0
		16 027 913	**16 031 882**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 766 246	1 470 743
	Reparationer	1 415 622	1 377 521
	El	557 643	1 242 872
	Uppvärmning	1 010 182	848 939
	Vatten	782 758	845 529
	Sophämtning	213 237	895 684
	Fastighetsförsäkring	303 871	243 318
	Kabel-TV och bredband	440 905	161 018
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	449 881	435 895
	Förvaltningsarvoden	318 089	505 958
	Övriga driftkostnader	74 561	44 406
		7 332 994	**8 071 883**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	65 970	63 191
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	45 194	19 751
	Administrationskostnader	162 643	82 632
	Extern revision	18 750	18 263
	Medlemsavgifter	63 380	63 380
		355 937	**247 216**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	381 703	370 003
	Revisionsarvode	15 633	0
	Övriga arvoden	16 884	20 930
	Sociala avgifter	112 274	110 249
	Övriga personalkostnader	0	34 472
		526 494	**535 654**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 073	1 547
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	5 029	5 010
	Övriga ränteintäkter	1 313	921
		7 415	**7 478**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 371 233	1 811 193
	Övriga räntekostnader	1 092	1 108
		1 372 325	**1 812 301**

Transaktion 09222115557446662880 Signerat EN, DOAL, AH, HT, SJ, JL1, SW, MB, PN, AG1, AG2, MFBA, JL2

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	265 791 369	265 791 369
	Anskaffningsvärde mark	9 916 000	9 916 000
	Årets investeringar	830 553	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**276 537 922**	**275 707 369**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-43 853 558	-39 841 258
	Årets avskrivningar	-4 019 120	-4 012 300
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-47 872 679**	**-43 853 558**
	Utgående bokfört värde	**228 665 243**	**231 853 811**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	183 000 000	183 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 000 000	12 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	127 000 000	127 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 984 000	1 984 000
	Summa taxeringsvärde	**323 984 000**	**323 984 000**
Not 8	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	434 713	434 713
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**434 713**	**434 713**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-365 788	-342 813
	Årets avskrivningar	-22 975	-22 975
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-388 763**	**-365 788**
	Bokfört värde	**45 950**	**68 925**
Not 9	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	1 330	1 402
	Skattefordran	158 399	171 008
		159 729	**172 410**

Transaktion 09222115557446662880 Signerat EN, DOAL, AH, HT, SJ, JL1, SW, MB, PN, AG1, AG2, MFBA, JL2

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Noter		2020-12-31	2019-12-31

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	424 240	174 325
Upplupna intäkter	0	5 001
	424 240	**179 326**

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

Not 12 Kassa och bank

Swedbank	20 848	1 800
	20 848	**1 800**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39798261313	0,27%	2021-12-28	77 957 335	2 400 000
Nordea	39798261348	0,26%	2021-12-01	28 889 425	1 200 000
Stadshypotek AB	107131	0,95%	2021-06-30	22 478 632	0
Stadshypotek AB	107132	0,95%	2021-06-30	22 478 632	0
Stadshypotek AB	107133	0,95%	2021-06-30	22 478 632	0
				174 282 656	3 600 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 156 282 656

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

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	235 911 000	235 911 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	174 282 656	3 600 000
	174 282 656	**3 600 000**

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld	5 605	1 228
Källskatt	56 755	55 799
Övriga kortfristiga skulder	0	1 113 316
	62 360	**1 170 343**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 816	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 334 838	1 282 105
Övriga upplupna kostnader	478 432	404 181
	1 822 086	**1 686 286**

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

Transaktion 09222115557446662880 Signerat EN, DOAL, AH, HT, SJ, JL1, SW, MB, PN, AG1, AG2, MFBA, JL2

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

Anders Grahn	Anders Hallqvist	Anna-Lena Grentzelius
Daniel Olof Andreas Lundström	Eva Nordin	Hans Tillberg
Johanna Larsson	Madeleine Bergquist	Patrik Nilsson
Sanna Jonsson	Suzanne Weigl	

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Jukka Laari	
Av föreningen vald revisor	Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Transaktion 09222115557446662880 Signerat EN, DOAL, AH, HT, SJ, JL1, SW, MB, PN, AG1, AG2, MFBA, JL2

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tinget i Nacka, org.nr. 716421-0895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tinget 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 Tinget i Nacka för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 den / 2021

.....	.....
Martin Fredriksson	Jukka Laari
BoRevision i Sverige AB	Av föreningen vald revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor	