



Org Nr: 716418-6954

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Org.nr: 716418-6954

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 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 fastigheten fastighetsbeteckning Sicklaön 367:2 och 367:6 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	192	15 479
Lokaler	37	196

Föreningens fastighet är byggd 1988 och har värdeår 1988.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Jarlabergs Samfällighetsförening.

Jarlabergs Samfällighet består av två representanter vardera från Jarlabergs sju bostadsrättsföreningar samt två representanter från Egna Hem, som utgörs av 22 st friköpta radhus på Landåvägen.

Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre gemensamhetsanläggningar.

Samfälligheterna omfattar bland annat tre parkeringshus samt gästparkeringsplatser i direkt anslutning till P-husen, parkeringsplats vid Volvo.

Därutöver ansvarar samfälligheten för distribution av radio och tv-program, vissa parkvägar, planteringar och gräsytor samt anläggningar för hushållssopor, vatten och avlopp. Grovsoprummen ägs av samfälligheten men sköts av medlemmarna som också står för kostnaderna för grovsophämtningen, om man har den tjänsten. Även fastigheten vid Fyrspannsvägen 1 innehas av Samfällighetsföreningen.

Samfällighetens soppsugsanläggning är föråldrad med ökande driftstopp som måste åtgärdas.

Samfällighetens styrelse har godkänt en 3-5 års plan hos leverantören Logiwaste att börja uppgradera alla driftkort och styrdator. Denna uppgradering kommer kosta ca 2 500 000 och kommer fördelas löpande på delägarna enligt andelstal.

Samfälligheten har tecknat avtal med Cemi för den ekonomiska, tekniska och administrativa förvaltningen.

Föreningens andel är 14,44 %.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Det stora projektet, gårdsrenoveringen av gård 1, som påbörjades 2019, avslutades sommaren 2020 enligt plan. Slutbesiktningen genomfördes 2020-06-12 och anmärkningarna åtgärdades innan slutet av augusti. Garantibesiktning sker om 2 år. Gården blev fin och vi fick mycket beröm. Flera medlemmar hjälpte till med bevattningen av de nya gräsmattorna under sommaren.





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Belysning	Byte av samtliga lysarmaturer till LED
2021	Ventilation	Radonmätning
2021	Byggnad	Renovering av gårdshuset G1+G4, inkl. fasadmålning

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Utemiljö	Gårdsrenovering gård 1
2020	Byggnad	Gårdslokalen Gård 1 fräschades upp
2019	Ventilation	OVK
2019	Energi	Energideklaration utförd enligt lagkrav
2019	Byggnad	Kök renoverade på gårdshuset Gård 1 och gård 4
2019	Hiss	Hissbesiktning utförd och godkänd
2019	VVS	Inventering av handdukstorkar och värmebärarsystem för att förebygga mot legionella. Samtidigt kollades skick på samtliga våtutrymmen för att förebygga skador
2019	Byggnad	målning av trädetaljer vid radhus samt generationshusen
2019	Byggnad	Gästlägenhet gård 1 renoverades
2019	Stammar	Stamspolning utfördes
2016-2017	Hissar	Byte
2016	Tak	Nya tak

### Övriga väsentliga händelser

#### Likviditet och lån

Föreningen har ett starkt kassaflöde och har därför kunnat genomföra större underhållsåtgärder utan att behöva ta några nya lån och har samtidigt kunnat fortsätta amortera på lånen. Styrelsen har valt att sprida lånen med olika löptider för att inte ha många lån som löper ut samma år och på sätt minska vår exponering av räntekostnaderna. Sammantagen genomsnittsränta på våra lån ligger på 0,68%. Under året har föreningen amorterat 3,03 Mkr.

#### Utemiljö

Totalrenovering av gård 1 har blivit klar under 2020. Under år 2020 har vi också omförhandlat avtalet med Habitek AB som fick fortsatt förtroende att sköta vår utemiljö. Marksyn har utförts 2 gånger, på våren och hösten. Nödvändiga arbeten har beställts t. ex. fällning av sjuka/döda träd, uppfräschning av plantering vid infarten till gård 4. Det upprättades en trädbeskärningsplan för 3 år (2021-2024) för att bättre kunna planera arbeten och kostnader.

Lekplatserna har besiktigats i båda gårdarna. I gård 1 gjordes även installationsbesiktning i samband med gårdsrenoveringen. Anmärkningarna efter garantibesiktningen i gård 4 har åtgärdats.

Vi har haft vår- och höststädning, då medlemmarna hjälpte till med olika arbetsuppgifter för att göra våra gårdar ännu finare.

#### Beslut om LED konvertering 2021

2020 fattade styrelsen beslut om att genomföra LED konvertering (byte till LED belysning) under 2021 i enlighet med underhållsplanen, i föreningens samtliga gemensamma utrymmen, trapphus, förråd och av gårdsbelysningen. Anledningen till denna konvertering är ett stort behov av en modernisering samt energi- och kostnadseffektivisering av nuvarande belysningslösning. Styrelsen bedömde 4 st. offerter och valde slutligen Miljöbelysning som leverantör på grundval av pris, garantitider, flexibla belysningslösningar och goda referenser. Enligt initiala beräkningar kommer LED konverteringen att ge en uppskattad kostnadsbesparing gällande elförbrukning och underhållskostnad om ca. 80 000 kr per år. Den uppskattade investeringshorisonten beräknas därmed till ca. 5 år (dvs. innan kostnadsbesparingen överstiger investeringskostnaden). Livslängden på LED belysningen är minst 15 år. Arbetet kommer att genomföras under januari/februari 2021.

#### Avtal

Under år 2020 har avtal med HSB Städ justerats. Ett nytt avtal med Securitas tecknades för störningsjouren. Avtal med Nacka Drift utökades med brandsäkerhet.

Avtal även skrivet med Nordomatic som har påbörjat med att felsöka våra värmepumpar och fläktars styrssystem som lämnades ogjort av de som installerade och gick i konkurs.

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. Vid stämman deltog 24 medlemmar + 1 fullmakt varav 25 var röstberättigade.

Extra stämman hölls 2020-11-09 med anledning av inval av två nya styrelsemedlemmar. Vid extrastämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

---

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-17 haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Dag Hervieu	Ordförande
Andrea Bakoczy	Ledamot
Kajsa Räihä	Ledamot
Linda Lindkvist	Ledamot
Svetlana Beliaeva	Ledamot
Tobias Forsberg	Ledamot
Veikko Räihä	Ledamot
Stefan Dahlgren	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2020-06-17 - 2020-11-09 haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Veikko Räihä	Ordförande
Andrea Bakoczy	Ledamot
Dag Hervieu	Ledamot
Kajsa Räihä	Ledamot
Linda Lindkvist	Ledamot
Svetlana Beliaeva	Ledamot
Stefan Dahlgren	HSB-ledamot
<i>Vakans</i>	<i>Ledamot</i>

Styrelsen har under 2020-11-09 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Veikko Räihä	Ordförande
Andrea Bakoczy	Ledamot
Kajsa Räihä	Ledamot
Linda Lindkvist	Ledamot
Richard Döös	Ledamot
Stefan Hult	Ledamot
Svetlana Beliaeva	Ledamot
Stefan Dahlgren	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kajsa Räihä, Linda Lindkvist och Svetlana Beliaeva.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Andrea Bakoczy, Dag Hervieu (tom 201109) Svetlana Beliaeva och Veikko Räihä. Linda Lindkvist har varit firmatecknare fr.o.m 201109.

### Revisorer

Jan Sterne	Föreningsvald ordinarie
Gigi Carlsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Styrelsen.

### Valberedning

Valberedningen består av Anki Scherlin. Mikael Ståhl avgick från valberedningen i samband med extrastämma 2020-11-09.





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

### 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 2020-09-10.

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 247 (242) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 21 (16) överlåtelser skett.

### 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	841	841	801	801	797
Totala intäkter kr/kvm*	897	850	838	806	803
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	337	261	219	236	250
Belåning, kr/kvm	10 200	10 360	10 561	10 732	10 634
Räntekänslighet	12%	12%	13%	14%	14%
Totala driftkostnader kr/kvm*	480	481	518	461	458
Energikostnader kr/kvm	171	196	209	197	205

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





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

### 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.

#### 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	13 332	13 310	13 112	12 622	12 576
Resultat efter finansiella poster	930	-776	-1 107	-370	641
Soliditet	13%	12%	12%	13%	13%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

### 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		14 057 308
Rörelsekostnader	-	11 897 252
Finansiella poster	-	1 229 627
<b>Årets resultat</b>		<b>930 429</b>
Planerat underhåll	+	127 857
Avskrivningar	+	4 229 187
<b>Årets sparande</b>		<b>5 287 473</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>337</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 984 022	0	14 960 819	-5 124 829	-775 969
Reservering till fond 2020			936 000	-936 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-102 525	102 525	
Balanserad i ny räkning				-775 969	775 969
Årets resultat					930 429
Belopp vid årets slut	13 984 022	0	15 794 294	-6 734 272	930 429

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-6 734 272
Årets resultat	930 429
	<b>-5 803 844</b>

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-5 900 797
Årets resultat	930 429
Reservering till underhållsfond	-936 000
Ianspråktagande av underhållsfond	102 525
Summa till stämmans förfogande	<b>-5 803 844</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-5 803 844</b>
-------------------------	-------------------

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



**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	13 332 471	13 310 229
Övriga rörelseintäkter	Not 2	724 837	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-6 988 014	-7 036 660
Övriga externa kostnader	Not 4	-228 798	-195 925
Planerat underhåll		-127 857	-674 864
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-323 396	-310 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 229 187	-4 198 496
Summa rörelsekostnader		<u>-11 897 252</u>	<u>-12 416 513</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 160 056</b>	<b>893 717</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	12 396	16 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 242 023</u>	<u>-1 685 781</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 229 627</u>	<u>-1 669 685</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>930 429</b>	<b>-775 969</b>





**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	178 230 842	180 158 166
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	2 014 118
		<u>178 230 842</u>	<u>182 172 284</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>178 231 342</u>	<u>182 172 784</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 913	3 742
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 211 128	5 202 785
Övriga fordringar	Not 11	97 429	71 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	594 646	560 587
		<u>3 911 116</u>	<u>5 838 535</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 500 000	0
Kassa och bank	Not 14	37 634	15 882
Summa omsättningstillgångar		<u>7 448 750</u>	<u>5 854 417</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>185 680 092</u></b>	<b><u>188 027 201</u></b>



**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	13 984 022	13 984 022
Yttre underhållsfond	15 794 294	14 960 819
	<u>29 778 316</u>	<u>28 944 841</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 734 272	-5 124 829
Årets resultat	930 429	-775 969
	<u>-5 803 844</u>	<u>-5 900 797</u>
Summa eget kapital	<u>23 974 472</u>	<u>23 044 044</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>76 590 210</u>	<u>159 887 229</u>
	76 590 210	159 887 229
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 83 297 019	2 498 798
Leverantörsskulder	332 095	546 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 486 296</u>	<u>2 050 235</u>
	85 115 410	5 095 928
Summa skulder	161 705 620	164 983 157
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>185 680 092</u></b>	<b><u>188 027 201</u></b>



**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	930 429	-775 969
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 229 187	4 198 496
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 159 616</u>	<u>3 422 527</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 238	-14 622
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-778 739</u>	<u>350 354</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 316 639</u>	<u>3 758 260</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-287 746</u>	<u>-2 014 118</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-287 746</u>	<u>-2 014 118</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-2 498 798</u>	<u>-3 160 339</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 498 798</u>	<u>-3 160 339</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 530 095</b>	<b>-1 416 197</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 218 667</b>	<b>6 634 864</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 748 762</b>	<b>5 218 667</b>

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





## HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 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 1,68% av anskaffningsvärdet.

#### 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 och 8 349 kr för småhus.

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 93 250 614 kr.



**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	13 016 616	13 016 616
El	9 132	0
Hyror	266 449	254 330
Övriga intäkter	70 350	39 336
Bruttoomsättning	<u>13 362 547</u>	<u>13 310 282</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-29 800	0
Hyresförluster	-276	-53
	<b><u>13 332 471</u></b>	<b><u>13 310 229</u></b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Erhållna ersättningar	724 837	0
	<b><u>724 837</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	839 654	956 661
Reparationer	1 334 035	822 141
El	749 259	801 656
Uppvärmning	1 271 034	1 432 753
Vatten	673 864	843 061
Sophämtning	375 333	351 805
Fastighetsförsäkring	218 536	198 669
Kabel-TV och bredband	540 179	541 348
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	392 428	380 946
Förvaltningsarvoden	533 209	677 703
Övriga driftkostnader	60 483	29 917
	<b><u>6 988 014</u></b>	<b><u>7 036 660</u></b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	26 763	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 577	49 957
Administrationskostnader	130 398	99 674
Extern revision	17 500	17 175
Konsultkostnader	440	0
Medlemsavgifter	29 120	29 120
	<b><u>228 798</u></b>	<b><u>195 925</u></b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	198 660	195 000
Revisionsarvode	14 190	13 950
Övriga arvoden	28 380	27 900
Sociala avgifter	74 791	73 718
Uttagsbeskattning	0	0
Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
Övriga personalkostnader	7 375	0
	<b><u>323 396</u></b>	<b><u>310 568</u></b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 814	1 660
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 019	13 688
Övriga ränteintäkter	563	748
	<b><u>12 396</u></b>	<b><u>16 096</u></b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 241 203	1 685 101
Övriga räntekostnader	820	680
	<b><u>1 242 023</u></b>	<b><u>1 685 781</u></b>

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	198 451 366	198 451 366
Anskaffningsvärde mark	7 948 000	7 948 000
Årets investeringar	2 301 864	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>208 701 230</b>	<b>206 399 366</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-26 241 200	-22 042 704
Årets avskrivningar	-4 229 187	-4 198 496
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 470 388</b>	<b>-26 241 200</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>178 230 842</b>	<b>180 158 166</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	160 316 000	160 316 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	734 000	734 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	121 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>282 050 000</b>	<b>282 050 000</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 014 118	0
Årets investeringar	287 746	2 014 118
Omklassificering till byggnad	-2 301 864	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>2 014 118</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	50 055	10 095
Skattefordran	47 374	61 326
	<b>97 429</b>	<b>71 421</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	592 677	560 587
Upplupna intäkter	1 969	0
	<b>594 646</b>	<b>560 587</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 500 000	0
	<b>3 500 000</b>	<b>0</b>



**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

<b>Noter</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Handelsbanken		36 870	15 118		
Swedbank		764	764		
		<b>37 634</b>	<b>15 882</b>		
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	11034470	0,42%	2021-04-26	27 335 530	0
SBAB	25464834	0,50%	2021-08-09	22 653 927	800 000
SBAB	25743768	1,20%	2021-01-12	15 727 515	76 385
SBAB	28299141	0,50%	2022-08-09	23 558 450	628 240
SBAB	28299192	0,50%	2022-08-09	21 750 000	1 000 000
Swedbank	2751827326	0,55%	2021-03-28	15 951 807	0
Swedbank	2950903720	1,24%	2023-01-25	15 970 000	0
Swedbank	2950911939	1,24%	2023-01-25	16 940 000	0
				159 887 229	2 504 625
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					147 364 104
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>76 590 210</b>
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.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					177 880 000 177 880 000
<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				83 297 019	2 498 798
				<b>83 297 019</b>	<b>2 498 798</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				38 136	38 405
Förutbetalda hyror och avgifter				1 009 430	1 029 565
Övriga upplupna kostnader				438 730	982 265
				<b>1 486 296</b>	<b>2 050 235</b>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
<b>Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					





## HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Stockholm, den .....

.....  
Andrea Bakoczy

.....  
Kajsa Räihä

.....  
Linda Lindkvist

.....  
Richard Döös

.....  
Stefan Dahlgren

.....  
Stefan Hult

.....  
Svetlana Beliaeva

.....  
Veikko Räihä

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Jan Sterne

.....  
BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tullen nr 623 i Nacka, org.nr. 716418-6954

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tullen nr 623 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

### 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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Tullen nr 623 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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

.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Jan Sterne  
Av föreningen vald revisor