

HSB BRF TULLEN

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, driftskostnader 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 Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

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



Kallelse

Medlemmar i HSB:s Brf Tullen nr 623 i Nacka kallas till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 17 juni 2020 kl. 19.00 på Gård 4, Diligensvägen 3-37. Glöm inte att ta med bostadsrättsbeviset eller legitimation.

P.g.a Covid-19 kommer stämman att äga rum utomhus (vi har "partytält" ifall vädret inte är med oss. Ingen förtäring kommer att serveras och stämman kommer enbart att fokuseras på formalia. Vi ser gärna att varje familj representeras av endast en person.

Inga motioner har inkommit -dock har styrelsen lagt till ett par övriga frågor- se nedan.

När restriktionerna har lättats kommer styrelsen kalla till ett medlemsmöte, inklusive förtäring, där styrelsen ger mer fyllig information, inklusive genomgång av föreningens ekonomi.

Varmt välkomna!

Dagordning

- § 1. Öppnande av föreningsstämma
- § 2. Val av stämмоordförande
- § 3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- § 4. Godkännande av röstlängd
- § 5. Fastställande av dagordning
- § 6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
- § 7. Fråga om kallelse behörigen skett
- § 8. Styrelsens årsredovisning
- § 9. Revisorernas berättelse
- § 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust, enligt den fastställda balansräkningen

Förslag till resultatdisposition



- § 12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- § 13. Valberedningens redogörelse i fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelseledamöter:
- a) styrelsen
 - b) föreningsvald revisor
 - c) valberedning
 - d) värdar
- § 14. Fastställande av antal ledamöter i styrelsen
- § 15. Val av styrelseledamöter
- § 16. Presentation av HSB-ledamot
- § 17. Val av revisor och revisorssuppleant
- a) Revisor 1 år
 - b) Revisorssuppleant 1 år
- § 18. Val av valberedning
- § 19. Erforderligt val av representation i HSB
- § 20. Motioner
- § 21. Övriga frågor
- Nedskräpning: Tack till styrelsen för att ni fick vår grannförening att snygga upp framför det lilla tidigare grovsopuset. Gick det att komma ngn vart med nedskräpningen under framförallt buskarna vid trappan ned mot busshållplatsen?
 - Skyltning gårdar.
 - Ombyggnation "Tempo-huset".
- § 22. Stämmans avslutning



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

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 värdeår 1988.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Jarlabergs Samfällighetsföreningen.

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.

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

För att kunna behålla ekonomin i balans samt kunna täcka drift, underhålls- och räntekostnader beslutade styrelsen om att höja årsavgifter med 5 % från 1 januari 2019.

Genomfört planerat underhåll

Golvård i samtliga trapphus och gemensamma utrymmen.

Stampolning av samtliga stammar.

Renovering av köken i föreningslokaler.

Renovering av gästlägenheten gård 1.

Investering 2019

Gårdsrenoveringen av gård 1 har börjats under år 2019 och förväntas att vara klar till våren/sommaren 2020. HSB Mark anlitas för framtagning av gestaltningsplan, upphandling och projektledning. Fokus har legat på att utveckla den inre delen av gården som omgärdas av körvägen, gårdsentrén samt "allén" dvs vegetationsytan mellan fasad och gångväg ner mot busshållplatsen på utsidan av gården.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Utemiljö	Gårdsrenovering gård 1
2020	Byggnad	Byte av plåtluckor
2020	UC	Genomgång och uppdatering av värmeledningar/värmepumpar
2020	Ventilation	Radonmätning
2020	Belysning	Byte av samtliga lysarmaturer till LED
2020	Fasader	Förstudie fasadrenovering
2020	Utemiljö	Utemöbler till både gårdar
2021	Fasader	Byte av fog, fasadmålning
2021	Tak	Byte av skärmtak ovan balkonger

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Tak	Byte
2016-2017	Hissar	Byte
2016	Byggnad	Byte av värmepumpar i undercentralen
2019	Utemiljö	Gårdsrenovering gård 4
2019	Ventilation	OVK
2019	Byggnad	Målning av trädetaljer vid radhus samt generationshusen
2019	VVS	Inventering av handduktorkar och värmebärarsystem för att förebygga mot legionella. Samtidigt kollades skick på samtliga våtutrymmen för att förebygga skador
2019	Fönster	Besiktning av fönstren
2019	Energideklaration	Energideklaration utförd enligt lagkrav
2019	Gårdshus	Kök renoverade på Gård 1 och gård 4
2019	Stammar	Stampolning utfördes
2019	Utemiljö	Kontroll och åtgärd av samtliga brister av belysningstolpar gård 1
2019	Hissar	Hissbesiktning utförd och godkänd

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29. Vid stämman deltog 19 medlemmar varav 19 var röstberättigade.

Extra stämman hölls 2019-10-01 med anledning av inval av ny styrelsemedlem. Vid extrastämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Extra stämman hölls 2019-12-08 med anledning av inval av ny styrelsemedlem. Vid extrastämman deltog 13 röstberättigade medlemmar

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 - 2019-10-01 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Andrea Bakoczy
Ann-Christine Scherlin
Dag Hervieu
Oscar de Soto
Stefan Dahlgren
Svetlana Beliaeva
Tobias Forsberg
Veikko Rähä

Roll

Ledamot
Ledamot
Ordförande
Ledamot
HSB-ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Styrelsen har under perioden 2019-10-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Andrea Bakoczy
Dag Hervieu
Kajsa Rähä
Linda Lindkvist
Stefan Dahlgren
Svetlana Beliaeva
Tobias Forsberg
Veikko Rähä

Roll

Ledamot
Ordförande
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Andrea Bakoczy och Tobias Forsberg.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Andrea Bakoczy, Svetlana Beliaeva, Dag Hervieu och Veikko Rähä.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen består av Karin Hallermalm, Magdalena Jivebäck och Mikael Ståhl.

Underhållsplan

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

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-08-19.

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

Under året har styrelsen aktivt jobbat med olika projekt som vi finansierar med egna pengar. Vi står också inför stort projekt "Fasadrenovering" som vi vill helst finansiera med en egen likviditet. Därför arbetar styrelsen aktivt med att kontinuerligt se över våra avtal, våra kostnader och minska dem där vi alla kan hjälpas åt. Det fördelaktigt lågt ränteläge på lånamarknaden tillåter oss att fortsätta amortera på våra lån. Under 2019 har vi amorterat c:ka 2,5 Mkr. Under året har vi omsatt några av våra lån och säkrat dem under perioden mellan 1-2 år med räntan på 0,5%. Snitträntan på våra lån ligger på 0,82%.

Miljö

Föreningen lägger stor vikt att välja de leverantörer som tar miljömässigt ansvar. Under 2019 har Habitek AB (före detta Nicator) fortsatt vara föreningens markentreprenör. Marksyn har utförts vid 2 tillfällen, vår samt höst. Nödvändiga arbeten, bl a beskärning av alla plommon- och körsbärsträd har beställts.

Lekplatserna har besiktigats i båda gårdarna.

Garantibesiktningen av gård 4 genomfördes i oktober och anmärkningar åtgärdas senast 2020 Maj. Gårdsrenoveringen av gård 1 har påbörjats under hösten 2019 och förväntas att vara klar till våren/sommaren 2020. HSB Mark anlätades för framtagning av gestaltningsplan, upphandling samt verka som projektledare under produktionstiden. Utifrån offertförfarande fick MTB förtroendet att utföra gårdsarbetet. Renoveringen omfattar tre områden – innergården, gårdsentrén samt allén (dvs vegetationsytan mellan fasad och gångvägen ner mot busshållplatsen). Styrelsen har bjudit in till medlemsmöte för att informera om renoveringsprojektet för Gård 1. Andrea Bakoczy, ansvarig för mark och trädgård i styrelsen, presenterade projektet.

Flera försök gjordes för att bilda en trädgårdsgrupp. Intresset var svalt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 241 (237) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 14 (14) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	841	801	801	797	793
Totala Intäkter kr/kvm	849	837	805	802	803
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	261	219	236	250	246
Belåning, kr/kvm	10 360	10 561	10 732	10 634	8 971
Räntekänslighet	12%	13%	14%	14%	11%
Drift och underhåll kr/kvm	449	486	429	429	418
Energikostnader kr/kvm	196	209	197	205	185

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. 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	13 310	13 112	12 622	12 576	12 581
Resultat efter finansiella poster	-776	-1 107	-370	641	1 249
Soliditet	12%	12%	13%	13%	15%

(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	13 310 229
Rörelsekostnader	- 12 416 513
Finansiella poster	- 1 669 685
Årets resultat	-775 969
Planerat underhåll	+ 674 864
Avskrivningar	+ 4 198 496
Årets sparande	4 097 391
Årets sparande per kvm total vta	261

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 984 022	0	14 255 683	-3 312 199	-1 107 494
Reservering till fond 2019			1 380 000	-1 380 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-674 864	674 864	
Balanserad i ny räkning				-1 107 494	1 107 494
Årets resultat					-775 969
Belopp vid årets slut	13 984 022	0	14 960 819	-5 124 829	-775 969

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-5 124 829
Årets resultat	-775 969
	-5 900 797

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 419 693
Årets resultat	-775 969
Reservering till underhållsfond	-1 380 000
Ianspråktagande av underhållsfond	674 864
Summa till stämmans förfogande	-5 900 797

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-5 900 797
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 310 229	13 112 291
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 036 660	-7 611 089
Övriga externa kostnader	Not 3	-195 925	-184 783
Planerat underhåll		-674 864	-1 197 339
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-310 568	-319 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 198 496	-3 345 038
Summa rörelsekostnader		<u>-12 416 513</u>	<u>-12 657 462</u>
Rörelseresultat		893 717	454 829
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	16 096	26 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 685 781</u>	<u>-1 589 256</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 669 685</u>	<u>-1 562 323</u>
Årets resultat		-775 969	-1 107 494

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Pågående nyanläggningar

Not 7	180 158 166	184 356 662
Not 8	2 014 118	0

	<u>182 172 284</u>	<u>184 356 662</u>
--	--------------------	--------------------

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

	<u>182 172 784</u>	<u>184 357 162</u>
--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	3 742	5 638
	5 202 785	1 119 081
Not 10	71 421	76 253
Not 11	560 587	539 238
	<u>5 838 535</u>	<u>1 740 209</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12	0	5 500 000
--------	---	-----------

Kassa och bank

Not 13	15 882	15 784
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

	<u>5 854 417</u>	<u>7 255 993</u>
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	<u>188 027 201</u>	<u>191 613 154</u>
--	--------------------	--------------------

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	13 984 022	13 984 022
Yttre underhållsfond	14 960 819	14 255 683
	<u>28 944 841</u>	<u>28 239 705</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 124 829	-3 312 199
Årets resultat	-775 969	-1 107 494
	<u>-5 900 797</u>	<u>-4 419 693</u>
Summa eget kapital	<u>23 044 044</u>	<u>23 820 012</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>159 887 229</u>	<u>162 368 092</u>
	159 887 229	162 368 092
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 2 498 798	3 178 274
Leverantörsskulder	546 895	759 930
Övriga skulder	Not 16 0	14 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 050 235</u>	<u>1 472 263</u>
	5 095 928	5 425 050
Summa skulder	164 983 157	167 793 142
Summa eget kapital och skulder	<u>188 027 201</u>	<u>191 613 154</u>



Org Nr: 716418-6954

HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-775 969	-1 107 494
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 198 496	3 345 038
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 422 527</u>	<u>2 237 544</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 622	-58 033
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	350 354	111 307
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 758 260</u>	<u>2 290 819</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 014 118	-671 609
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 014 118</u>	<u>-671 609</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 160 339	-2 678 363
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 160 339</u>	<u>-2 678 363</u>
Årets kassaflöde	-1 416 197	-1 059 153
Likvida medel vid årets början	6 634 864	7 694 017
Likvida medel vid årets slut	5 218 667	6 634 864

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.

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 1,68 % av anskaffningsvärdet.

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 1 377 kronor per lägenhet och 7 812 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**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter		
Hyror	13 016 616	12 396 648
Övriga intäkter	254 330	240 443
Bruttoomsättning	39 336	493 250 *
	<u>13 310 282</u>	<u>13 130 341</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-18 000
Hyresförluster	-53	-50
	<u>13 310 229</u>	<u>13 112 291</u>
<i>* I övriga intäkter i 2018 ingår erhållen försäkringsersättning med 447 335kr.</i>		
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård		
Reparationer	956 661	862 132
El	822 141	1 267 924
Uppvärmning	801 656	736 184
Vatten	1 432 753	1 689 338
Sophämtning	843 061	843 001
Fastighetsförsäkring	351 805	488 990
Kabel-TV och bredband	198 669	180 608
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	541 348	571 984
Förvaltningsarvoden	380 946	276 562
Övriga driftkostnader	677 703	640 694
	29 917	53 672
	<u>7 036 660</u>	<u>7 611 089</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp		
Administrationskostnader	49 957	20 560
Extern revision	99 674	98 478
Konsultkostnader	17 175	16 750
Medlemsavgifter	0	19 875
	29 120	29 120
	<u>195 925</u>	<u>184 783</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse		
Revisionsarvode	195 000	218 000
Övriga arvoden	13 950	11 375
Sociala avgifter	27 900	13 651
	73 718	76 187
	<u>310 568</u>	<u>319 213</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 660	724
Ränteintäkter HSB bunden placering	13 688	25 731
Övriga ränteintäkter	748	478
	<u>16 096</u>	<u>26 933</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 685 101	1 589 620
Övriga räntekostnader	680	-364
	<u>1 685 781</u>	<u>1 589 256</u>

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	198 451 366	195 477 094
Anskaffningsvärde mark	7 948 000	7 948 000
Årets investeringar	0	2 974 272
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 399 366	206 399 366
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-22 042 704	-18 697 667
Årets avskrivningar	-4 198 496	-3 345 038
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 241 200	-22 042 704
Utgående bokfört värde	180 158 166	184 356 662
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	160 316 000	143 316 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	734 000	1 182 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	121 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	352 000
Summa taxeringsvärde	282 050 000	240 850 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	2 302 663
Årets investeringar	2 014 118	-2 302 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 014 118	0
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	10 095	10 095
Skattefordran	61 326	66 158
	71 421	76 253
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	560 587	537 175
Upplupna intäkter	0	2 063
	560 587	539 238
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	5 500 000
	0	5 500 000
Not 13 Kassa och bank		
Handelsbanken	15 118	15 020
Swedbank	764	764
	15 882	15 784

9

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka****Noter****2019-12-31 2018-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	11034470	0,59%	2020-01-23	27 335 530	0
SBAB	25464834	0,50%	2021-08-09	23 453 927	800 000
SBAB	25743768	1,20%	2021-01-12	15 798 073	70 558
SBAB	28299141	0,50%	2022-08-09	24 186 690	628 240
SBAB	28299192	0,50%	2022-08-09	22 750 000	1 000 000
Swedbank	2751827326	0,75%	2020-03-28	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
				162 386 027	2 498 798

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

159 887 229

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

149 892 037

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

177 880 000

177 880 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld	2 498 798	3 178 274

Not 16 Övriga skulder

Depositioner

0

14 583

0**14 583****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

38 405

106 442

Förutbetalda hyror och avgifter

1 029 565

959 159

Övriga upplupna kostnader

982 265

406 662

2 050 235**1 472 263**

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

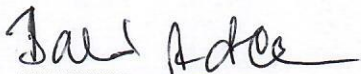


HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

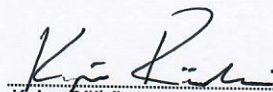
Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 2020-05-12

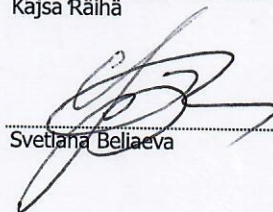

Andrea Bakoczy

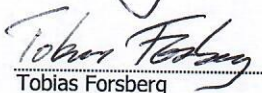

Dag Hervieu


Kajsa Riihä


Linda Lindkvist

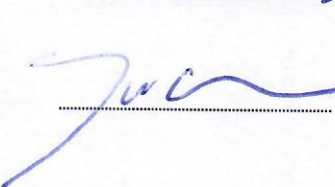

Stefan Dahlgren


Svetlana Beliaeva


Tobias Forsberg


Veikko Riihä

Vår revisionsberättelse har 28/5-2020 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Ola Trané

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 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 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.

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.

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 Tullen nr 623 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 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 överträdelse 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.

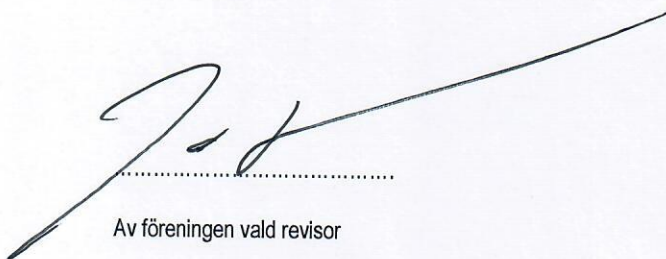
Stockholm den 19/05-2020

28/5 2020



Ola Trané

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Valberedningen BRF Tullen – Förslag till årsstämman 2020

Arvoden för kommande verksamhetsår:

- Styrelsens arvode utgår med 0,6 prisbasbelopp per ledamot, att fördelas på det sätt som styrelsen beslutar. Styrelsen ersätts också för eventuella resekostnader enligt HSB:s resereglemente, samt för förlorad arbetsinkomst efter redovisad tid, dock totalt högs 0,5 prisbasbelopp.
- Revisorernas arvode utgår med 0,25 prisbasbelopp för ordinarie och 0,05 prisbasbelopp för suppleant.
- Valberedningens arvode utgår med 0,1 prisbasbelopp per ledamot, vilket fördelas på det sätt som valberedningen beslutar.
- Vårdarnas arvode utgår med 0,05 prisbasbelopp per gårdshus samt 0,1 prisbasbelopp per gästlägenhet.

Val av styrelseledamöter

Under verksamhetsåret har två ledamöter avträtt och genom fyllnadsval ersatts för resten av deras mandatperioder. Detta innebär att följande ledamöter redan är valda för det kommande verksamhetsåret:

- Svetlana Belaieva
- Kajsa Reihä (ersatt Oscar de Soto)
- Linda Lindkvist (ersatt Anki Scherlin)

För Andrea Bakoczy, Dag Hervieu, Veikko Reihä och Tobias Forsberg löper mandatperioderna ut i och med detta verksamhetsårs utgång. Dag Hervieu har meddelat att han kommer att flytta från föreningen under hösten 2020.

Antal ledamöter

Valberedningen föreslår att antalet ledamöter fastställs till 8 inklusive en ledamot som utses av HSB.

Val av ytterligare styrelseledamöter

Valberedningen föreslår att följande väljs till styrelseledamöter:

- | | |
|-------------------|----------------------------|
| • Andrea Bakoczy | Omval 2 år |
| • Veikko Reihä | Omval 2 år |
| • Tobias Forsberg | Omval 2 år |
| • Dag Hervieu | Omval t.o.m. 2020-11-30 *) |

*) Valberedningen föreslår att Dag omväljs och kvarstår i styrelsen fram till och med 2020-11-30 för att säkerställa en god överlämning till ny ordförande. Under hösten skall en ny ledamot för resterande mandatperiod utses genom fyllnadsval.

Val av ordförande för verksamhetsåret

Valberedningen föreslår att Veikko Reihä väljs till ordförande för verksamhetsåret 2020/21. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv efter valet.

Val av Revisorer

Valberedningen föreslår följande att väljas till revisorer:

- | | | |
|-----------------|-----------|------------|
| • Jan Sterne | Ordinarie | Omval 1 år |
| • Gigi Carlsson | Suppleant | Omval 1 år |

Val av Valberedning

Årets valberedning har avböjt omval.



HSB – där möjligheterna bor

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 genom fullmakt företräda fler än 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 bevittnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avisifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor