

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Org.nr: 716418-6954

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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 fastigheter är byggda 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 sopssugsanläggning 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.

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Vid 2020 års fastighetssyn noterades rostangripna plåtluckor till fläktrum vid låghusen. Dessa byttes ut till nya fina av Nacka Drift 2021.

Ledifiering av vår belysning utvändigt och invändigt slutfördes våren 2021 av Miljöbelysning med ett strålande resultat. Gårdshusen fick genomgå en renovering så som utbyte av skadade delar och komplett målning utvändigt. Arbetet utfördes av Lundbergs Måleri AB

Avtal

Under året omförhandlades både avtalet för utemiljön med leverantören Habitek AB samt avtalet för entrémattor med leverantören CWC-boco Sweden AB. Vi valde då även att byta ut mattorna till miljömattor.

Vinterns halkbekämpning sköttes av Etni som blev ny leverantör för snöröjning vintern 2021–2022.

Nya Finansiella avtal skrivna med HSB så som låneförvaltning där HSB som stark partner har lyckats sänka våra räntor på våra befintliga lån och satt upp en strategi gällande riskspridning och amorteringsgrad. Föreningen skrev även ett avtal gällande verksamhetsplanering där analytiker ser nuläget för att sedan ge en framtidsprognos och rekommendationer över en 10 års period så vi kan fatta rätt beslut och lyfta blicken över längre perspektiv.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Byggnad	Byte av vindsförrådens dörrar
2022	Ventilation	Fortsatt arbete med våra värmepumpar

Tidigare genomfört underhåll

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

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Övriga väsentliga händelser

Under 2021 har våra skyddsrum besiktigats av BLP som hjälpt föreningen att upprätthålla god status av våra skyddsrum. Efter Besiktningen har åtgärderna bockats av och slutligen så återrapporteras detta till MSB.

Radonmätning utfördes under kvartal 1 2021 med ett godkänt resultat där vi inte överskred några gränsvärden i någon del av våra hus.

Föreningen har fått en ny förvaltare från HSB och välkomnar Madeleine Nyberg som samarbetspartner framåt.

Nacka Kommun har börjat sälja av sitt bestånd av lägenheter i Jarlaberg där Tullen var först ut. Kommunen renoverade de gamla daghem/lokalerna till lägenheter och dessa såldes av under året. Totalt har 7 lägenheter avyttrats 2021 och det är 6 kvar som planeras renoveras och säljas under 2022. Föreningen har anlitat en projektledare som ser efter föreningens intressen.

Föreningen har anlitat Nacka Drift för renovering- och överlåtelsesyn för att främja föreningen och medlemmarnas intressen. Vid dessa syner går Nacka Drift igenom bland annat installationer som värme, ventilation och vatten för att säkerställa funktionen för dessa delar.

Arbete påbörjat med nyttjanderättsavtal för lägenheter med uteplatser. Dessa avtal ska reglera ansvaret mellan förening och bostadsrättsinnehavaren gällande underhåll och skötsel för uteplatser och dess installationer som boenden har upprättat så som trall eller inglasningar med mera.

Efter att gårdsrenoveringsarbeten i innejårdarna och allén blev klara år 2020, fortsatte vi att snygga till även utsidan av våra gårdar år 2021. Bland annat med beskärning av buskage och häcken, nyplantering bredvid trappan mot busshållplatsen. Marksyn har utförts 2 gånger, på våren och hösten. Nödvändiga arbeten har beställts. Trädbeskärningen utfördes enligt vår 3 års-plan. Lekplatserna har besiktigats i båda gårdarna. Vi har haft vår- och höststädning, då medlemmarna hjälpte till med olika arbetsuppgifter för att göra våra gårdar ännu finare.

I samband med höst städningen höll vi ett medlemsmöte, då styrelsen informerade om pågående arbeten, ekonomin och svarade på medlemmarnas frågor.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Vid stämman inkom 31 st poströster från medlemmar varav 31 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-26 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Veikko Räihä
Andrea Bakoczy
Kajsa Räihä
Linda Lindkvist
Richard Döös
Stefan Hult
Svetlana Beliaeva
Stefan Dahlgren

Roll

Ordförande
Ledamot/Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2021-05-26 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Veikko Räihä
Andrea Bakoczy
Kajsa Räihä
Linda Lindkvist
Richard Döös
Stefan Hult
Carina Strandberg
Stefan Dahlgren

Roll

Ordförande
Ledamot/Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Bakoczy, Carina Strandberg, Stefan Hult och Richard Döös.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Andrea Bakoczy, Linda Lindkvist, Svetlana Beliaeva (t o m 210526) och Veikko Räihä. Richard Döös har varit firmatecknare from 210526. Teckning sker två i förening.

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 Brf Tullens styrelse.

Valberedning

Valberedningen består av Lotten Raeder. Ana Mondanca Olsson avgick från valberedningen.

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 257 (247) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 26 (21) överlåtelse 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.

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	293	337	261	219	236
Skuldsättning, kr/kvm	10 031	10 200	10 360	10 561	10 732
Räntekänslighet, %	12%	12%	12%	13%	14%
Energikostnad, kr/kvm	208	171	196	209	197
Driftskostnad, kr/kvm*	494	480	481	518	461
Årsavgifter, kr/kvm	841	841	841	801	801
Totala intäkter, kr/kvm*	854	897	850	838	806

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	13 326	13 332	13 310	13 112	12 622
Resultat efter finansiella poster i tkr	-741	930	-776	-1 107	-370
Soliditet %	13%	13%	12%	12%	13%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

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 sparande.

Skuldsättning, kr/kvm

Skuldsättningen 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.

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.

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.

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..

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		13 380 974
Rörelsekostnader	-	13 101 501
Finansiella poster	-	1 020 846
Årets resultat		-741 373
Planerat underhåll	+	1 051 111
Avskrivningar och utrangeringar	+	4 290 570
Årets sparande		4 600 308
Årets sparande per kvm total yta		293

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 984 022	0	15 794 294	-6 734 272	930 429
Reservering till fond 2021			1 087 000	-1 087 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-1 051 111	1 051 111	
Balanserad i ny räkning				930 429	-930 429
Årets resultat					-741 373
Belopp vid årets slut	13 984 022	0	15 830 183	-5 839 733	-741 373

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-5 803 844
Årets resultat	-741 373
Reservering till underhållsfond	-1 087 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 051 111
Summa till stämmans förfogande	-6 581 106

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-6 581 106
-------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 325 898	13 332 471
Övriga rörelseintäkter	Not 2	55 076	724 837
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-7 246 042	-6 988 014
Övriga externa kostnader	Not 4	-211 430	-228 797
Planerat underhåll		-1 051 111	-127 857
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-302 347	-323 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 290 570	-4 229 187
Summa rörelsekostnader		-13 101 501	-11 897 252
Rörelseresultat		279 474	2 160 056
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	23 704	12 396
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 044 550	-1 242 023
Summa finansiella poster		-1 020 846	-1 229 627
Årets resultat		-741 373	930 429

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	173 940 272	178 230 842
		<u>173 940 272</u>	<u>178 230 842</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>173 940 772</u>	<u>178 231 342</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		16 509	7 913
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 661 047	3 211 128
Övriga fordringar	Not 10	89 349	97 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	582 204	594 646
		<u>2 349 109</u>	<u>3 911 116</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	6 000 000	3 500 000
Kassa och bank	Not 13	50 442	37 634
Summa omsättningstillgångar		<u>8 399 551</u>	<u>7 448 750</u>
Summa tillgångar		<u>182 340 323</u>	<u>185 680 092</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 984 022	13 984 022
Yttre underhållsfond		15 830 183	15 794 294
		<u>29 814 205</u>	<u>29 778 316</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 839 733	-6 734 272
Årets resultat		-741 373	930 429
		<u>-6 581 106</u>	<u>-5 803 844</u>
Summa eget kapital		<u>23 233 100</u>	<u>23 974 472</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	96 100 587	76 590 210
		<u>96 100 587</u>	<u>76 590 210</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	61 132 017	83 297 019
Leverantörsskulder		429 394	332 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 445 225	1 486 296
		<u>63 006 636</u>	<u>85 115 410</u>
Summa skulder		159 107 223	161 705 620
Summa eget kapital och skulder		<u>182 340 323</u>	<u>185 680 092</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-741 373	930 429
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 290 570	4 229 187
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 549 198	5 159 616
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 926	-64 238
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	56 228	-778 739
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 617 351	4 316 639
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-287 746
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-287 746
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 654 625	-2 498 798
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 654 625	-2 498 798
Årets kassaflöde	962 726	1 530 095
Likvida medel vid årets början	6 748 762	5 218 667
Likvida medel vid årets slut	7 711 489	6 748 762

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 1 459 kronor per lägenhet och 8 524 kronor 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 20,6 % 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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 014 033	13 016 616
Individuell mätning el	15 220	9 132
Hyrer	243 599	266 449
Övriga intäkter	72 946	70 350
Bruttoomsättning	13 345 798	13 362 547
Avgifts- och hyresbortfall	-19 900	-29 800
Hyresförluster	0	-276
	13 325 898	13 332 471
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Erhållna ersättningar	55 076	724 837
	55 076	724 837
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	996 553	839 654
Reparationer	754 512	1 334 035
El	907 117	749 259
Uppvärmning	1 410 876	1 271 034
Vatten	961 438	673 864
Sophämtning	367 502	375 333
Fastighetsförsäkring	251 316	218 536
Kabel-TV och bredband	534 736	540 179
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	400 508	392 428
Förvaltningsarvoden	600 224	533 209
Övriga driftkostnader	61 260	60 483
	7 246 042	6 988 014
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	8 132	26 763
Förbrukningsinventarier och varuinköp	40 684	24 577
Administrationskostnader	69 555	130 398
Extern revision	18 000	17 500
Konsultkostnader	45 939	440
Medlemsavgifter	29 120	29 120
	211 430	228 797
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	208 120	198 660
Revisionsarvode	2 365	14 190
Övriga arvoden	17 344	28 380
Sociala avgifter	68 333	74 791
Övriga personalkostnader	6 185	7 375
	302 347	323 396
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 370	1 814
Ränteintäkter HSB bunden placering	21 831	10 019
Övriga ränteintäkter	503	563
	23 704	12 396
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 043 472	1 241 203
Övriga räntekostnader	1 078	820
	1 044 550	1 242 023

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	200 753 230	198 451 366
Anskaffningsvärde mark	7 948 000	7 948 000
Årets investeringar	0	2 301 864
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 701 230	208 701 230
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-30 470 388	-26 241 200
Årets avskrivningar	-4 290 570	-4 229 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 760 958	-30 470 388
Utgående bokfört värde	173 940 272	178 230 842
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	160 106 000	160 316 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	734 000	734 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	119 400 000	121 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	280 240 000	282 050 000
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	50 055	50 055
Skattefordran	39 294	47 374
	89 349	97 429
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	579 373	592 677
Upplupna intäkter	2 831	1 969
	582 204	594 646
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	3 500 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	0
	6 000 000	3 500 000
Not 13 Kassa och bank		
Handelsbanken	49 678	36 870
Swedbank	764	764
	50 442	37 634

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 14	Skulder till kreditinstitut	
---------------	------------------------------------	--

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758222023	0,54%	2025-03-26	26 985 530	700 000
Nordea	39758222112	0,56%	2025-03-26	22 053 927	800 000
SBAB	25743768	0,42%	2022-01-12	15 651 130	82 685
SBAB	28299141	0,50%	2022-08-09	22 930 210	628 240
SBAB	28299192	0,50%	2022-08-09	20 750 000	1 000 000
Swedbank	2751827326	0,56%	2022-03-28	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
				157 232 604	3 210 925

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	141 177 979
---	-------------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	96 100 587
---	-------------------

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	177 880 000	177 880 000
--	-------------	-------------

Not 15	Skulder till kreditinstitut	
---------------	------------------------------------	--

Kortfristig del av långfristig skuld	61 132 017	83 297 019
	61 132 017	83 297 019

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
---------------	---	--

Upplupna räntekostnader	41 886	38 136
Förutbetalda hyror och avgifter	1 016 988	1 009 430
Övriga upplupna kostnader	386 351	438 730
	1 445 225	1 486 296

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Andrea Bakoczy

.....
Carina Strandberg

.....
Kajsa Räihä

.....
Linda Lindkvist

.....
Richard Döös

.....
Stefan Dahlgren

.....
Stefan Hult

.....
Veikko Räihä

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Jan Sterne

.....
Joakim Häll

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 2021-01-01--2021-12-31.

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 2021 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. Revisoremas 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.

Vi 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 2021-01-01--2021-12-31 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 / 2022

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Sterne
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VEIKKO RÄIHÄ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 09:35:56



STEFAN DAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 11:25:30



CARINA STRANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 09:41:56



STEFAN HULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 09:53:54



RICHARD DÖÖS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 11:04:22



ANDREA BAKOCZY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 09:47:47



KAJSA RÄIHÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 09:39:05



LINDA LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 09:47:38



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-15 kl. 12:59:10



JAN STERNE

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 15:58:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-15 kl. 12:59:05



JAN STERNE

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 16:00:29

