



HSB BRF TALLMOHÖJDEN ÅRSREDOVISNING 2016



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

Ordinarie föreningsstämma för HSB:s bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka hålls i Ektorps Seniorcenter onsdagen den 7 juni 2017 kl. 19.00

Dagordning

1. **Mötets öppnande**
2. **Val av stämмоordförande**
3. **Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**
4. **Godkännande av röstlängd**
5. **Fastställande av dagordning**
6. **Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet**
 - a. **samt val av rösträknare**
7. **Fråga om kallelse behörigen skett**
8. **Styrelsens årsredovisning**
9. **Revisorernas berättelse**
10. **Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen**
11. **Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen**
12. **Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**
13. **Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter**
14. **Val av styrelseledamöter och suppleanter**
15. **Val av revisor och suppleant**
16. **Val av valberedning**
17. **Erforderliga val till representation i HSB**
18. **Övriga i kallelsen anmälda ärenden**
19. **Beslut om nya stadgar**
20. **Stämmans avslutning**



Org Nr: 769607-4272

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka

Org.nr: 769607-4272

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse HSB brf Tallmohöjden 2016

Innehållsförteckning

- 1 HSB bostadsrättsförening Tallmohöjden
 - 2 Specifikation fastigheter
 - 3 Medlemskap
 - 4 Styrelse
 - 5 Firmatecknare
 - 6 Revisorer
 - 7 Valberedning
 - 8 Ombud HSB Stockholms distriktsstämma
 - 9 Föreningsstämmor
 - 10 Styrelsesammanträden
 - 11 Arvoden
 - 12 Förvaltning
 - 13 Ektorps samfällighet
 - 14 Fastigheterna
 - 15 Övrigt styrelsearbete
 - 16 Ekonomi
 - 17 Årets ekonomiska resultat
 - 18 Underhållsplan
 - 19 Husombud
 - 20 Utbildning
 - 21 Slutord
- Balans- och resultaträkning samt noter
- Revisionsberättelse
- Fullmakt, blankett
- Ordlista 

1 HSB:s bostadsrättsförening Tallmohöjden

HSB:s bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka med organisationsnummer 769607-4272, får härmed avge förvaltningsberättelse för räkenskapsperioden 2016-01-01 – 2016-12-31.

Föreningen bildades 2001-03-21 och registrerades 2001-08-20. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 75:3 inom Nacka kommun med adresserna Edinsvägen 10, 11, 12.

2 Specifikation fastigheter

Husen, 3 stycken av sten i 8/9 våningar med undervåning/-källare i 0/2 plan samt vind, uppfördes under år 1961. Inom bostadsrättsföreningen finns 121 lägenheter varav 12 lägenheter är upplåtna med hyresrätt.

Lägenheter:

- 46 st - 3 r o k
- 49 st - 2 r o k
- 1 st - 1,5 r o k
- 23 st - 1 r o kokvrå
- 2 st - 1 r o kokskåp

Lokaler 4 st:

- Edinsv 10 3 st: 11 kvm, 66 kvm, 5 kvm
- Edinsv 12 1 st: 17 kvm

Garage, p-platser, kvm mark:

- P-platser: 38 st
- Garage: 4 st
- Mark: 9 617 kvm

Under året har totalt skett 19 upplåtelser varav två i form av gåva.

3 Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 148 (142) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016.

Under året har 17 överlåtelser skett.

Medlemskap

Bostadsrättsföreningen Tallmohöjden är medlem i HSB. Ägare av bostadsrätt är medlem i brf Tallmohöjden. I föreningen finns 109 huvudägare och 39 samägare. Medlemskap i HSB krävs inte av en enskild boende enligt föreningens stadga.

4 Styrelse

Föreningens styrelse har sedan föreningsstämman 2016-06-01 haft följande sammansättning:

Pirjo Rudner Wennberg	Ordförande och ekonomiansvarig
Bo Engström	Vice ordförande
Elisabeth Persson	Ord. ledamot, sekreterare
Theresa Nordlander	Ord. ledamot, ansvarig för beställning av nycklar
Camilla Lindqvist	Ord. ledamot
Michele di Geronimo	Ord. ledamot
Kerstin Thufvesson	Ord. ledamot utsedd av HSB
Mats Lindqvist	Suppleant
Ulrika Brodd	Suppleant

5 Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen i sin helhet samt av Camilla Lindqvist, Theresa Nordlander, Bo Engström och Pirjo Rudner Wennberg, två i förening.

Föreningens attesträtt innehas av Camilla Lindqvist, Theresa Nordlander, Bo Engström och Pirjo Rudner Wennberg, två i förening.

6 Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Extern revisor	utsedd av HSB:s Riksförbund
Kerstin Björk	ordinarie revisor vald på ett år
Birgitta Nestius	suppleant vald på ett år

7 Valberedning

Valberedning har varit

Anita Pettersson	Sammanställande
------------------	-----------------

8 Ombud HSB Stockholms distriktsstämma

Föreningens ombud till HSB Stockholms distriktsstämma har varit

Pirjo Rudner Wennberg (ordinarie)
Elisabeth Persson (suppleant)

9 Föreningsstämmor

Föreningsstämma hölls den 1 juni 2016 i Nacka Seniorcenter, Ektorp, följd av möte för styrelsens konstituering.

10 Styrelsesammanträden

Under verksamhetsperioden har 12 protokollförda styrelsemöten ägt rum.

11 Arvoden

För verksamhetsperioden 2016-06-01 – 2017-06-07

- Till styrelsen 3,5 prisbasbelopp (1 prisbasbelopp år 2016: 44 300 kr).
- Till styrelsens revisor summa 7 000 kr
- Valberedningen 5 000 kr
- Husombuden 4 500 kr

12 Förvaltning

Ekonomisk/administrativ fastighetsförvaltning köps från HSB Stockholm genom ett tvåårigt avtal som förlängs automatiskt om uppsägning inte sker.

13 Ektorps samfällighet

Delägare i samfälligheten är bostadsrättsföreningarna Tallmohöjden, Skogshöjden och Ektorps höjden. Samfällighetsföreningen har i uppdrag att förvalta den gemensamt ägda värmecentralen för att tillhandahålla värme till de tre föreningarna. Vidare distribueras värme på kommersiella villkor till Ektorps skolan och Nacka Seniorcenter, Ektorp.

I styrelsen för samfälligheten ingår:

Brf Tallmohöjden	Bo Engström Elisabeth Persson	ledamot, ordförande suppleant, sekreterare
Brf Skogshöjden	Kaj Eriksson Beppe Stålbrand	ledamot, vice ordförande suppleant
Brf Ektorps höjden	Els-Margrete Rosendal Marianne Westerdal	ledamot, kassör suppleant

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

Utredningen om framtida kulvertstatus, värmeleveranser och energisparåtgärder har slutförts. Samfälligheten har valt att from 2020-01-01 ansluta fjärrvärme till resp fastighet, totalt åtta anslutningspunkter. I och med detta kommer Ektorps

Samfällighetsförening att upphöra. Bostadsrättsföreningarna har tecknat separata avtal med Fortum. Leverantören kommer att utföra arbeten med schaktning, ledningsdragning och anslutning fram till resp undercentral.

Värmeleveransavtalet med Hemsö Nacka 1 KB avs Ektorpskolan, och Rikshem av Nacka Seniorcenter fortgår till 2019-12-31. Fjärrvärmeleveransen från Fortum fortgår till 2017-12-31 med oförändrade villkor. Ett nytt avtal har upprättats för perioden 2018-01-01 till 2019-12-31.

14 Fastigheterna

I styrelsens ansvar ingår bl a att vidta nödvändiga åtgärder vad gäller underhåll av föreningens fastigheter inom ramen för en god boendemiljö för våra medlemmar.

Underhållet delas upp i två typer,

- Periodiskt underhåll, större projekt.
- Löpande underhåll, mindre projekt och reparationer.

Inför ombildning till bostadsrättsförening utfördes den 11 maj 2001 besiktning av Storstaden Värdering AB. I besiktningsprotokollet finns *Bedömda reparationer* uppställda. Besiktningen var avsedd att ligga till grund för den blivande underhållsplanen för HSB:s bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka. Föreningen har fortlöpande efter ombildningen vidtagit omfattande underhållsåtgärder i enlighet med det ovannämnda besiktningsprotokollet.

Föreningen har sedan 2004 en underhållsplan som omfattar de närmast kommande 20 åren. Underhållsplanen är föremål för årlig uppföljning och revidering.

Fastigheterna är sedan 2005 anslutna till ComHem, vilket gett alla möjlighet att övergå till digital-TV mm. Sedan 2010 är fastigheterna också anslutna till Bredbands (tidigare Tele2) digitala nät.

15 Övrigt styrelsearbete

De senaste föregående åren

Under 2010 och 2011 renoverades samtliga balkonger. De gamla golvplattorna bilades bort och nya förstärkta golvplattorna göts. Hussocklarna i samtliga hus lagades och målades om. Drivvattenhakar monterades i samtliga tre fastigheter. Under 2013 fick samtliga av föreningens hus nya fönster. Samtidigt lagades, rengjordes och impregnerades fasaderna i husen. 11:an fick ett nytt tak och taken i 10:an och 12:an reparerades. Under 2014 påbörjades renoveringen av våra 3 undercentraler och fortsatte under 2015. Samma år spolades avloppsstammarna. Ett igenvuxet dagvattenrör fram till kommunala nätet grävdes upp och ersattes med ett nytt vid 11:ans entré. Samtidigt med detta arbete påbörjades iordningställandet av entréområdet med bl. a nya planteringar.

Under verksamhetsåret

Renoveringen av våra undercentraler har fortsatt och räknas att fortgå de närmaste åren. 11:ans entré färdigställdes med installation av tre pollare för ytterbelysning.

Styrelsen lämnar löpande information till boende i entréportar/hissar och när behov finns i boendes brevlådor om bl.a. kommande och pågående arbeten. Styrelsen informerar också medlemmarna regelbundet via ett föreningsblad, Barret. Sedan 2004 har föreningen en hemsida, se www.tallmohojden.se.

16 Ekonomi

Föreningen gör, som resultaträkningen visar, ett underskott på 334 416 för räkenskapsåret 2016. I jämförelse med år 2015 har resultatet blivit bättre. Underskottet beror främst på att föreningen numera redovisar enligt rekommendationerna i K3-regelverket. Avskrivningstiderna i K3 utgår ifrån fastighetens byggår och de olika komponenternas livscyklar.

Flerårsjämförelse

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	5461	5472	5483	5000
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-334	-710	-1020	72
Soliditet (%)	68	68	69	67

17 Årets ekonomiska resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-9 029 435 kr
Årets resultat	<u>- 334 416 kr</u>
	-9 363 851 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag från yttre fond	- 307 771 kr
Avsättning till yttre fond enl uh plan	152 000 kr
Balanserat resultat	<u>-9 208 080 kr</u>
	-9 363 851 kr

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 765 587	14 715 800	2 195 191	-8 314 431	-710 285
Resultatdisposition			4 719	-715 004	710 285
Årets resultat					-334 416
Belopp vid årets slut	52 765 587	14 715 800	2 199 910	-9 029 435	-334 416

18 Underhållsplan

I enlighet med föreningens stadgar har styrelsen att upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Underhållsplanen är ett viktigt hjälpmedel och nödvändig för att planera föreningens ekonomi. Den visar behovet av avsättning till den yttre fonden för att vi på ett korrekt sätt ska kunna ta hänsyn till det framtida behovet av underhåll av våra fastigheter. Under räkenskapsåret 2004 har i samarbete med HSB en ny underhållsplan framtagits. Underhållsplanen är föremål för årlig uppföljning och revidering.

19 Husombud

Husombuden är styrelsens förlängda arm i kontakt med boende. Detta innebär att husombuden tar kontakt med nyinflyttade, visar dem gemensamma utrymmen (tvättstugor, källare, mm.) samt hjälper till med att informera om viktiga händelser i föreningen.

20 Utbildning

Under verksamhetsåret har ingen styrelseledamot deltagit i någon utbildning.

21 Slutord

Styrelsen ber att få tacka för denna period och önskar alla välkomna till vår sextonde årsstämma. Vi önskar också alla medlemmar välkomna med engagemang och arbete för vår förening i framtiden. Ett gemensamt engagemang betyder oerhört mycket för trivsel och den trygghet som vi alla vill uppleva och känna i vårt boende.

**HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 461 158	5 472 177
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 340 842	-3 455 396
Övriga externa kostnader	Not 3	-61 099	-84 971
Planerat underhåll		-307 771	-414 281
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-214 703	-190 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 580 730	-1 580 730
Summa rörelsekostnader		-5 505 144	-5 725 836
Rörelseresultat		-43 986	-253 660
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 822	21 371
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-308 253	-477 996
Summa finansiella poster		-290 431	-456 625
Årets resultat		-334 416	-710 285

**HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>81 673 412</u>	<u>83 254 142</u>
		81 673 412	83 254 142
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>81 673 912</u>	<u>83 254 642</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-6 547	47
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 777 130	2 598 784
Placeringskonto HSB Stockholm		16 229	16 212
Övriga fordringar	Not 9	23 877	14 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>282 789</u>	<u>279 987</u>
		3 093 478	2 909 983
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 500 000	2 300 000
Kassa och bank	Not 12	80 216	81 466
Summa omsättningstillgångar		<u>6 673 694</u>	<u>5 291 449</u>
Summa tillgångar		<u>88 347 606</u>	<u>88 546 091</u>

**HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		52 765 587	52 765 587
Upplåtelseavgifter		14 715 800	14 715 800
Yttre underhållsfond		2 199 910	2 195 191
		<u>69 681 297</u>	<u>69 676 578</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 029 435	-8 314 431
Årets resultat		-334 416	-710 285
		<u>-9 363 852</u>	<u>-9 024 716</u>
Summa eget kapital		<u>60 317 445</u>	<u>60 651 862</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	26 578 000	26 810 500
		<u>26 578 000</u>	<u>26 810 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	186 000	93 000
Leverantörsskulder		614 672	363 111
Övriga skulder	Not 16	67 107	38 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	584 382	588 915
		<u>1 452 161</u>	<u>1 083 729</u>
Summa skulder		28 030 161	27 894 229
Summa eget kapital och skulder		<u>88 347 606</u>	<u>88 546 091</u>

**HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-334 416	-710 285
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 580 730	1 580 730
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 246 314	870 445
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 132	-30 311
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	275 432	88 150
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 516 613	928 284
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-139 500	-71 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-139 500	-71 500
Årets kassaflöde	1 377 113	856 784
Likvida medel vid årets början	4 996 462	4 139 678
Likvida medel vid årets slut	6 373 575	4 996 462

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



HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,24 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

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 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 523 520	4 518 044
Hyror	924 965	886 956
Ovriga intäkter	44 698	71 377
Bruttoomsättning	<u>5 493 183</u>	<u>5 476 377</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-32 025</u>	<u>-4 200</u>
	5 461 158	5 472 177
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	545 058	534 754
Reparationer	464 732	585 983
El	189 251	143 171
Uppvärmning	820 738	839 098
Vatten	363 376	428 397
Sophämtning	135 802	145 085
Fastighetsförsäkring	96 141	87 577
Kabel-TV och bredband	119 064	116 416
Fastighetskatt och fastighetsavgift	155 008	153 023
Förvaltningsarvoden	407 893	363 218
Ovriga driftkostnader	43 779	58 674
	<u>3 340 842</u>	<u>3 455 396</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 433	88
Administrationskostnader	23 128	56 858
Extern revision	11 588	11 325
Konsultkostnader	1 250	0
Medlemsavgifter	16 700	16 700
	<u>61 099</u>	<u>84 971</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	164 900	144 475
Revisionsarvode	7 000	7 000
Sociala avgifter	42 803	38 984
	<u>214 703</u>	<u>190 459</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 388	949
Ränteintäkter HSB placeringskonto	16	414
Ränteintäkter skattekonto	154	173
Ränteintäkter HSB bunden placering	15 418	19 308
Ovriga ränteintäkter	846	527
	<u>17 822</u>	<u>21 371</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	308 253	477 846
Ovriga räntekostnader	0	150
	<u>308 253</u>	<u>477 996</u>

**HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	70 609 485	70 609 485
Anskaffningsvärde mark	21 196 630	21 196 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 806 115	91 806 115
Ingående avskrivningar	-8 551 973	-6 971 243
Årets avskrivningar	-1 580 730	-1 580 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 132 703	-8 551 973
Utgående bokfört värde	81 673 412	83 254 142
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	158 000	183 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	79 000
Summa taxeringsvärde	89 158 000	80 262 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 892	6 738
Skattefordran	6 230	8 215
Övriga fordringar	10 755	0
	23 877	14 953
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	280 703	278 367
Upplupna intäkter	2 086	1 620
	282 789	279 987
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 500 000	2 300 000
	3 500 000	2 300 000
Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken	80 216	81 466
	80 216	81 466

**HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka****Noter** **2016-12-31** **2015-12-31****Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 765 587	14 715 800	2 195 191	-8 314 431	-710 285
Resultatdisposition			4 719	-715 004	710 285
Årets resultat					-334 416
Belopp vid årets slut	52 765 587	14 715 800	2 199 910	-9 029 435	-334 416

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	164478	1,05%	2017-08-30	9 253 500	93 000
Stadshypotek	3975	1,35%	2017-05-13	3 400 000	0
Stadshypotek	83318	0,97%	2018-06-01	9 160 500	93 000
Stadshypotek	83319	0,97%	2018-06-01	4 950 000	0
				26 764 000	186 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 26 578 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 25 834 000**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut **37 200 000** **37 200 000****Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 186 000 93 000**Not 16 Övriga skulder**

Källskatt	51 561	23 357
Ovriga kortfristiga skulder	15 546	15 346
	67 107	38 703

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	21 765	0
Förutbetalda hyror och avgifter	450 447	418 200
Ovriga upplupna kostnader	112 170	170 715
	584 382	588 915

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 Tallmohöjden i Nacka

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 14/3-17

[Signature]
Bo Engström

[Signature]
Camilla Lindqvist

[Signature]
Elisabeth Persson

[Signature]
Kerstin Thufvesson

[Signature]
Michele Di Geronimo

[Signature]
Pirjo Rudner Wennberg

[Signature]
Theresa Nordlander

Vår revisionsberättelse har 18 - 5 - 17 lämnats beträffande denna årsredovisning

[Signature]

Av föreningen vald revisor

[Signature]
Marcus Peterson
Auktionsråd revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallmohöjden, org.nr. 769607-4272

Rapport om årsredovisningen

Uttalan d en

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallmohöjden för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalan d en

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsd 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 på fel, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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

Uttalan

d
en

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tallmohöjden för år 2016 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 uttalan

d
en

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 18 15-2017



Marcus Peterson
Ansvarig revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: 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 avspecifikation 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 pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor