



# HSB BRF TALLMOHÖJDEN ÅRSREDOVISNING 2017



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 30  
maj 2018 kl. 19.00**

### **Dagordning**

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses av valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans 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

2017-01-01 - 2017-12-31

## Förvaltningsberättelse HSB brf Tallmohöjden 2017

### 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 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 11 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

## 3 Medlemsinformation

### Medlemmar

Föreningen hade 143 (148) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 14 upplåtelse skett varav två i form av gåva.

### Medlemskap

Bostadsrättsföreningen Tallmohöjden är medlem i HSB. Ägare av bostadsrätt är medlem i brf Tallmohöjden. I föreningen finns 110 huvudägare och 33 samägare. Medlemskap i HSB krävs inte av en enskild boende enligt föreningens stadgar.

## 4 Styrelse

Föreningens styrelse har sedan föreningsstämman 2017-06-07 haft följande sammansättning:

Pirjo Rudner Wennberg	Ordförande och ekonomiansvarig
Mats Lindqvist	Vice ordförande
Elisabeth Persson	Ord. ledamot, sekreterare
Theresa Nordlander	Ord. ledamot, ansvarig för beställning av nycklar
Ademir Smajic	Ord. Ledamot (tom nov 2017)
Nicklas Arnesson	Suppleant
Anna Åkerberg Eriksson	Suppleant
Kerstin Thufvesson	Ord. ledamot utsedd av HSB

## 5 Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen i sin helhet samt av Mats Lindqvist, Theresa Nordlander, Elisabeth Persson och Pirjo Rudner Wennberg, två i förening.

Föreningens attesträtt innehas av Mats Lindqvist, Theresa Nordlander, Elisabeth Persson 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
Joakim Thårlin	

## 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 7 juni 2017 i Nacka Seniorcenter, Ektorp, följd av möte för styrelsens konstituering. Stämman behandlade också nya stadgar för föreningen, HSB:s normalstadgar 2011. Extra stämma hölls den 3 oktober där föreningen antog de nya stadgarna.

## 10 Styrelsesammanträden

Under verksamhetsperioden har 12 protokollförda styrelsemöten ägt rum.

## 11 Arvoden

För verksamhetsperioden 2017-06-07 – 2018-05-30

- Till styrelsen 3,5 prisbasbelopp (1 prisbasbelopp år 2017: 44 800 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 Ektorpshöjden. 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 Ektorpsskolan och Nacka Seniorcenter, Ektorp.

I styrelsen för samfälligheten ingår:

Brf Tallmohöjden	Bo Engström Elisabeth Persson	ledamot, ordförande suppleant, sekreterare
Brf Skogshöjden	Mats Ekendahl Herbert Carrick	ledamot, vice ordförande suppleant
Brf Ektorpshöjden	Els-Margrete Rosendal Marianne Westerdal	ledamot, kassör suppleant

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

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 under 2017 tecknat separata avtal med Fortum. Leverantören kommer att utföra arbeten med schaktning, ledningsdragning och anslutning fram till resp undercentral/förening.

Värmeleveransavtalet med Hemsö Nacka 1 KB avs Ektorpskolan, och Rikshem avs Nacka Seniorcenter fortgår till 2019-12-31. Fjärrvärmeleveransen från Fortum fortgår 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 förtloppande 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 och numera Telenor) digitala nät.

## 15 Övrigt styrelsearbete

### ***De senaste föregående åren***

Under 2010 och 2011 renoverades samtliga balkonger. De gamla golvplattorna bilades bort och nya förstärkta golvplattor göts. 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 har fortsatt åren därefter. Samma år spolades även avloppsstammarna. Vid 11:ans entré grävdes upp och ersattes ett igenvuxet dagvattenrör fram till kommunala nätet 2015. Samtidigt med detta arbete påbörjades iordningställandet av entréområdet med bl. a nya planteringar. Under 2016 färdigställdes 11:ans entré med installation av tre pollare för ytterbelysning. Renoveringen av våra undercentraler har fortsatt och beräknas att fortgå de närmaste åren.

## Under verksamhetsåret

Under året har föreningens hemsida gjorts om. Arbetet kommer att fortsätta under 2017. Samtliga lägenhetsdörrar och förråd har numrerats om så att numreringen blivit enhetlig. Under året har brandsyn gjorts och åtgärder vidtagits för ett bättre brandskydd. Detta arbete kommer att fortsätta under 2017. Föreningens stadgar har omarbetats och anpassats till gällande lagstiftning och normer. Stadgarna har beslutats och godkänts av två på varandra följande föreningsstämmor.

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](http://www.tallmohojden.se).

## 16 Ekonomi

Föreningen gör, som resultaträkningen visar, ett överskott på 78 161 kr för räkenskapsåret 2017. I jämförelse med år 2016 har resultatet blivit bättre p g a högre intäkter av årsavgifter.

### Flerårsjämförelse

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	5 846	5461	5472	5483
Resultat efter finansiella poster (tkr)	162	-334	-710	-1020
Soliditet (%)	69 %	68 %	68 %	69%

## 17 Årets ekonomiska resultat

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-9 208 081
Årets resultat	161 851
Reservering till underhållsfond	-206 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	75 327
Summa till stämmans förfogande	<b>-9 176 903</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-9 176 903</b>
-------------------------	-------------------

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 765 587	14 715 800	2 199 910	-9 029 435	-334 416
Reservering till fond 2017			206 000	-206 000	
Reservering till fond 2016			152 000	-152 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-75 327	75 327	
Ianspråkstagande av fond 2016			-307 771	307 771	
Balanserad i ny räkning				-334 416	334 416
Upplåtelse lägenheter	616 571	2 383 429			
Årets resultat					161 851
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>53 382 158</b>	<b>17 099 229</b>	<b>2 174 812</b>	<b>-9 338 754</b>	<b>161 851</b>

## 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 tre styrelseledamöter deltagit i utbildning.

## 21 Slutord

Styrelsen ber att få tacka för denna period och önskar alla välkomna till vår sjuttonde 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.



Org Nr: 769607-4272

**HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 846 267	5 461 158
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 413 626	-3 340 842
Övriga externa kostnader	Not 3	-120 207	-61 099
Planerat underhåll		-75 327	-307 771
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-219 932	-214 703
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 601 652	-1 580 730
Summa rörelsekostnader		<u>-5 430 744</u>	<u>-5 505 144</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>415 523</b>	<b>-43 986</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	27 003	17 822
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-280 674</u>	<u>-308 253</u>
Summa finansiella poster		<u>-253 671</u>	<u>-290 431</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>161 851</b>	<b>-334 416</b>

H


**HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	80 092 682	81 673 412
Inventarier och maskiner	Not 8	83 690	0
		<u>80 176 372</u>	<u>81 673 412</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>80 176 872</u>	<u>81 673 912</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		48 457	-6 547
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 591 218	2 777 130
Placeringskonto HSB Stockholm		16 245	16 229
Övriga fordringar	Not 10	7 482	23 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	313 428	282 789
		<u>3 976 830</u>	<u>3 093 478</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	7 000 000	3 500 000
Kassa och bank	Not 13	6 766	80 216
Summa omsättningstillgångar		<u>10 983 596</u>	<u>6 673 694</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>91 160 468</b></u>	<u><b>88 347 606</b></u>


**HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	53 382 158	52 765 587
Upplåtelseavgifter	17 099 229	14 715 800
Yttre underhållsfond	2 174 812	2 199 910
	<u>72 656 199</u>	<u>69 681 297</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 338 754	-9 029 435
Årets resultat	161 851	-334 416
	<u>-9 176 903</u>	<u>-9 363 852</u>
Summa eget kapital	<u>63 479 296</u>	<u>60 317 445</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	26 392 000
		<u>26 578 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	186 000
Leverantörsskulder	452 066	614 672
Övriga skulder	Not 17	54 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	597 034
		<u>1 289 171</u>
Summa skulder	27 681 171	28 030 161
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>91 160 468</u></b>	<b><u>88 347 606</u></b>


**HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	161 851	-334 416
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 601 652	1 580 730
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 763 503	1 246 314
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 248	-5 132
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-162 990	275 432
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 531 266	1 516 613
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	-104 612	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-104 612	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-186 000	-139 500
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 814 000	-139 500
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 240 654</b>	<b>1 377 113</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 373 575</b>	<b>4 996 462</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 614 229</b>	<b>6 373 575</b>

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





Org Nr: 769607-4272

## **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.

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 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 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 1 315 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.



Org Nr: 769607-4272

**HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 887 645	4 523 520
Hyror	901 274	924 965
Ovriga intäkter	121 769	44 698
Bruttoomsättning	<u>5 910 688</u>	<u>5 493 183</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-31 704	-32 025
Hyresförluster	-32 717	0
	<b>5 846 267</b>	<b>5 461 158</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	568 147	545 058
Reparationer	294 498	464 732
El	182 619	189 251
Uppvärmning	997 646	820 738
Vatten	457 662	363 376
Sophämtning	121 420	135 802
Fastighetsförsäkring	100 503	96 141
Kabel-TV och bredband	121 347	119 064
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	160 695	155 008
Förvaltningsarvoden	376 669	407 893
Ovriga driftkostnader	32 420	43 779
	<b>3 413 626</b>	<b>3 340 842</b>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 439	8 433
Administrationskostnader	42 885	23 128
Extern revision	11 913	11 588
Konsultkostnader	36 200	1 250
Medlemsavgifter	19 770	16 700
	<b>120 207</b>	<b>61 099</b>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	156 525	164 900
Revisionsarvode	11 000	7 000
Ovriga arvoden	5 500	0
Sociala avgifter	46 907	42 803
	<b>219 932</b>	<b>214 703</b>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 317	1 388
Ränteintäkter HSB placeringskonto	16	16
Ränteintäkter skattekonto	25	154
Ränteintäkter HSB bunden placering	25 074	15 418
Ovriga ränteintäkter	570	846
	<b>27 003</b>	<b>17 822</b>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	279 424	308 253
Ovriga räntekostnader	1 250	0
	<b>280 674</b>	<b>308 253</b>


**HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	70 609 485	70 609 485
Anskaffningsvärde mark	21 196 630	21 196 630
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>91 806 115</b>	<b>91 806 115</b>
Ingående avskrivningar	-10 132 703	-8 551 973
Årets avskrivningar	-1 580 730	-1 580 730
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 713 433</b>	<b>-10 132 703</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>80 092 682</b>	<b>81 673 412</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	158 000	158 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>89 158 000</b>	<b>89 158 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	8 190	8 190
Årets investeringar	104 612	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>112 802</b>	<b>8 190</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-8 190	-8 190
Årets avskrivningar	-20 922	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 112</b>	<b>-8 190</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>83 690</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	6 917	6 892
Skattefordran	565	6 230
Ovriga fordringar	0	10 755
	<b>7 482</b>	<b>23 877</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	303 581	280 703
Upplupna intäkter	9 847	2 086
	<b>313 428</b>	<b>282 789</b>

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


**HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka**

Noter	2017-12-31		2016-12-31		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		2 000 000		3 500 000	
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm		5 000 000		0	
		<b>7 000 000</b>		<b>3 500 000</b>	
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Handelsbanken		6 766		80 216	
		<b>6 766</b>		<b>80 216</b>	
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 765 587	14 715 800	2 199 910	-9 029 435	-334 416
Resultatdisposition			-25 098	-309 318	334 416
Årets resultat					161 851
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>53 382 158</b>	<b>17 099 229</b>	<b>2 174 812</b>	<b>-9 338 754</b>	<b>161 851</b>
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	230858	0,97%	2018-08-30	9 160 500	93 000
Stadshypotek	3975	1,35%	2018-05-15	3 400 000	0
Stadshypotek	83318	1,05%	2018-06-01	9 067 500	93 000
Stadshypotek	83319	0,97%	2018-06-01	4 950 000	0
				<b>26 578 000</b>	<b>186 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					26 392 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 648 000
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				<b>37 200 000</b>	<b>37 200 000</b>
<b>Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				186 000	186 000
<b>Not 17 Övriga skulder</b>					
Källskatt				51 901	51 561
Övriga kortfristiga skulder				2 170	15 546
				<b>54 071</b>	<b>67 107</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				21 451	21 765
Förutbetalda hyror och avgifter				441 028	450 447
Övriga upplupna kostnader				134 555	112 170
				<b>597 034</b>	<b>584 382</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka**

**Noter**

**2017-12-31 2016-12-31**

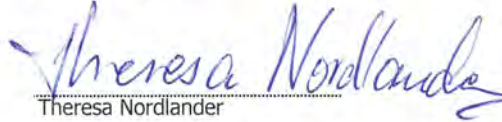
Stockholm, den 14/3 - 18

  
Pirjo Rudner Wennberg

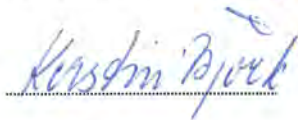
  
Elisabeth Persson

  
Kerstin Thufvesson

  
Mats Lindqvist

  
Theresa Nordlander

Vår revisionsberättelse har 2018 - 05 - 03 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Kerstin Björk

  
Pontus Stormsköld

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Tallmohöjden i Nacka för räkenskapsåret 20170101 - 20171231.

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 2017 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### 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 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. 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.

#### Revisor 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 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 revisionssed 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 eventuella 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

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Tallmohöjden i Nacka för räkenskapsåret 20170101 – 20171231 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 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. 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 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 315-2018



Pontus Stormsköld  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Kerstin Björk  
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**