

KALLELSE

**Ordinarie föreningsstämma för HSB:s bostadsrättsförening
Tallmohöjden i Nacka hålls i Ektorps Seniorcenter tisdagen den 4 juni
2019 kl. 19.00 Information om utredning av avloppsstammar kommer
att ges i början av mötet.**

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 Brf Tallmohöjden i Nacka

Org.nr: 769607-4272

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse HSB brf Tallmohöjden 2018

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 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 146 (143) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 21 upplåtelse skett varav två i form av gåva och en i bouppdelning.

Medlemskap

Bostadsrättsföreningen Tallmohöjden är medlem i HSB. Ägare av bostadsrätt är medlem i brf Tallmohöjden. I föreningen finns 110 huvudägare och 36 samägare. Medlemskap i HSB krävs inte av en enskild boende enligt föreningens stadga.

4 Styrelse

Föreningens styrelse har sedan föreningsstämman 2018-05-30 haft följande sammansättning:

Pirjo Rudner Wennberg	Ordförande och ekonomiansvarig
Mats Lindqvist	Vice ordförande (t o m 2019-01-17)
Elisabeth Persson	Ord. ledamot, sekreterare
Theresa Nordlander	Ord. ledamot, ansvarig för beställning av nycklar
Nicklas Arnesson	Ord. ledamot, webbansvarig
Natalie Broman	Suppleant
Agneta Kalivas	Suppleant
Marita Strinnvik	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. Fr o m 2019-01-17 har Nicklas Arnesson ersatt Mats Lindqvist som firmatecknare.

Föreningens attesträtt innehas av Mats Lindqvist, Theresa Nordlander, Elisabeth Persson och Pirjo Rudner Wennberg, två i förening. Fr o m 2019-01-17 har Nicklas Arnesson ersatt Mats Lindqvist som innehavare av attesträtt.

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	
Vakant	

8 Ombud HSB Stockholms distriktsstämma

Föreningens ombud till HSB Stockholms distriktsstämma har varit

Pirjo Rudner Wennberg (ordinarie)
Joakim Thårlin (suppleant)

e

9 Föreningsstämmor

Föreningsstämman hölls den 30 maj 2018 i Nacka Seniorcenter, Ektorp, följd av möte för styrelsens konstituering.

10 Styrelsesammanträden

Under verksamhetsperioden har 12 protokollförda styrelsemöten ägt rum.

11 Arvoden

För verksamhetsperioden 2018-05-30 – 2019-06-04

- Till styrelsen 3,5 prisbasbelopp (1 prisbasbelopp år 2018: 45 500 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 ansluta fjärrvärme till resp fastighet, totalt åtta anslutningspunkter. Nuvarande avtal löper till 2020-01-01 men kommer att avslutas 

redan under 2019. I och med detta kommer Ektorps samfällighetsförening att upphöra. Bostadsrättsföreningarna tecknade under 2017 separata avtal med Stockholm Exergi. Leverantören har nu utfört arbeten med schaktning och ledningsdragning. Inkoppling till föreningens undercentraler sker under första halvåret 2019.

Värmeleveranser till Nacka seniorcenter har upphört i förtid under året. Förlikningsavtal för ekonomiskt bortfall för samfälligheten har upprättats och är reglerat. Värmeleveransen till bostadsrättsföreningarna och Ektorps skola kommer att fortsätta längst till 2019-06-30. Nytt avtal kommer att upprättas mellan samfälligheten och Hemsö fastighets AB (Ektorpskolan).

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 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 pågått de senaste åren för att anpassas till direkt fjärrvärmeleverans till resp central.

Under verksamhetsåret

Under hösten 2018 har gjorts schaktningsarbeten och ledningsdragning inför kommande anslutning direkt till Stockholm Exergis fjärrvärmenät. Inkopplingen till resp central väntas att ske under våren 2019. Under 2018 har också brandsyn gjorts och åtgärder vidtagits för ett bättre brandskydd. Avloppsstammarna har spolats och samtidigt har en viss kontroll/filmning utförts. En utredning avseende stammarna har därefter inletts i samarbete med HSB.

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 vid behov medlemmarna via ett föreningsblad, Barret. Sedan 2017/2018 har föreningen en ny hemsida, se www.hsb.se/stockholm/brf/tallmohojden Ärenden till styrelsen kan skickas till tallmohojden@gmail.com

16 Ekonomi

Föreningen gör, som resultaträkningen visar, ett överskott på 33 932 kr för räkenskapsåret 2018. I jämförelse med år 2017 har resultatet blivit något lägre.

Flerårsjämförelse

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	5 916	5 846	5461	5472
Resultat efter finansiella poster (tkr)	34	162	-334	-710
Soliditet (%)	70 %	70 %	68 %	68%

17 Årets ekonomiska resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-9 176 903
Årets resultat	33 932
Reservering till underhållsfond	-201 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	277 062
	<hr/>
	-9 066 909

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-9 066 909
-------------------------	-------------------

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 382 158	17 099 229	2 174 812	-9 338 754	161 851
Reservering till fond 2018			201 000	-201 000	
Ianspråkstagande av fond 2018			-277 062	277 062	
Balanserad i ny räkning				161 851	-161 851
Årets resultat					33 932
Belopp vid årets slut	53 382 158	17 099 229	2 098 750	-9 100 841	33 932

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 utbildning.

21 Slutord

Styrelsen ber att få tacka för denna period och önskar alla välkomna till vår artonde 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 Brf Tallmohöjden i Nacka

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 915 510	5 846 267
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 438 665	-3 413 626
Övriga externa kostnader	Not 3	-102 746	-120 207
Planerat underhåll		-277 062	-75 327
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-221 993	-219 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 603 444</u>	<u>-1 601 652</u>
Summa rörelsekostnader		-5 643 911	-5 430 744
Rörelseresultat		271 599	415 523
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	42 871	27 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-280 539</u>	<u>-280 674</u>
Summa finansiella poster		-237 667	-253 671
Årets resultat		33 932	161 851

e

**HSB Brf Tallmohöjden i Nacka****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 78 511 884 80 092 682

Inventarier och maskiner

Not 8 164 469 83 690

78 676 353 80 176 372*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

78 676 853 80 176 872**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 546 48 457

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 441 708 3 591 218

Placeringskonto HSB Stockholm

5 16 245

Övriga fordringar

Not 10 0 7 482

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 782 442 313 428

5 230 701 3 976 830

Kortfristiga placeringar

Not 12 7 000 000 7 000 000

Kassa och bank

Not 13 5 516 6 766

Summa omsättningstillgångar

12 236 217 10 983 596**Summa tillgångar****90 913 070** **91 160 468**

**HSB Brf Tallmohöjden i Nacka**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	53 382 158	53 382 158
Upplåtelseavgifter	17 099 229	17 099 229
Yttre underhållsfond	2 098 750	2 174 812
	<u>72 580 137</u>	<u>72 656 199</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 100 841	-9 338 754
Årets resultat	33 932	161 851
	<u>-9 066 909</u>	<u>-9 176 903</u>
Summa eget kapital	<u>63 513 228</u>	<u>63 479 296</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>26 131 250</u>	<u>26 392 000</u>
	26 131 250	26 392 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 236 000	186 000
Leverantörsskulder	316 999	452 066
Skatteskulder	1 987	0
Övriga skulder	Not 16 70 538	54 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>643 067</u>	<u>597 034</u>
	1 268 591	1 289 171
Summa skulder	<u>27 399 841</u>	<u>27 681 171</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>90 913 070</u>	<u>91 160 468</u>

**HSB Brf Tallmohöjden i Nacka**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	33 932	161 851
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 603 444	1 601 652
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 637 376</u>	<u>1 763 503</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-419 621	-69 248
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-70 580</u>	<u>-162 990</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 147 175</u>	<u>1 531 266</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-103 425</u>	<u>-104 612</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-103 425</u>	<u>-104 612</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-210 750	-186 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>3 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-210 750</u>	<u>2 814 000</u>
Årets kassaflöde	833 000	4 240 654
Likvida medel vid årets början	10 614 229	6 373 575
Likvida medel vid årets slut	11 447 229	10 614 229

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

e



HSB Brf 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 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll


Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande 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 1 337 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 Brf Tallmohöjden i Nacka**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 033 700	4 887 645
Hyror	863 598	901 274
Övriga intäkter	53 604	121 769
Bruttoomsättning	<u>5 950 902</u>	<u>5 910 688</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-35 392	-31 704
Hyresförluster	0	-32 717
	5 915 510	5 846 267
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	449 869	568 147
Reparationer	356 274	294 498
El	208 271	182 619
Uppvärmning	958 780	997 646
Vatten	422 849	457 662
Sophämtning	168 509	121 420
Fastighetsförsäkring	108 041	100 503
Kabel-TV och bredband	123 279	121 347
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	163 357	160 695
Förvaltningsarvoden	434 842	376 669
Övriga driftkostnader	44 594	32 420
	3 438 665	3 413 626
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 900	9 439
Administrationskostnader	57 639	42 885
Extern revision	15 250	11 913
Konsultkostnader	2 188	36 200
Medlemsavgifter	19 770	19 770
	102 746	120 207
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	158 225	156 525
Revisionsarvode	7 000	11 000
Övriga arvoden	9 300	5 500
Sociala avgifter	47 468	46 907
	221 993	219 932
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 108	1 317
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5	16
Ränteintäkter skattekonto	110	25
Ränteintäkter HSB bunden placering	41 097	25 074
Övriga ränteintäkter	551	570
	42 871	27 003
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	279 224	279 424
Övriga räntekostnader	1 315	1 250
	280 539	280 674



HSB Brf Tallmohöjden i Nacka

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade 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
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-11 713 433	-10 132 703
Årets avskrivningar	-1 580 798	-1 580 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 294 231	-11 713 433
Utgående bokfört värde	78 511 884	80 092 682
Taxeringsvärde		
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
Summa taxeringsvärde	89 158 000	89 158 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	112 802	8 190
Årets investeringar	103 425	104 612
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 227	112 802
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-29 112	-8 190
Årets avskrivningar	-22 646	-20 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 758	-29 112
Bokfört värde	164 469	83 690
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	0	6 917
Skattefordran	0	565
	0	7 482
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	773 248	303 581
Upplupna intäkter	9 194	9 847
	782 442	313 428

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

E

**HSB Brf Tallmohöjden i Nacka**

Noter		2018-12-31	2017-12-31																																				
Not 12	Kortfristiga placeringar																																						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000																																				
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	5 000 000	5 000 000																																				
		7 000 000	7 000 000																																				
Not 13	Kassa och bank																																						
	Handelsbanken	5 516	6 766																																				
		5 516	6 766																																				
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																						
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Stadshypotek</td><td>298980</td><td>1,00%</td><td>2021-06-01</td><td>8 974 500</td><td>93 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>298981</td><td>1,00%</td><td>2021-06-01</td><td>4 925 250</td><td>49 875</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>298982</td><td>1,05%</td><td>2019-06-01</td><td>9 067 500</td><td>93 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>3975</td><td>1,35%</td><td>2019-02-15</td><td>3 400 000</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>26 367 250</td><td>235 875</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Stadshypotek	298980	1,00%	2021-06-01	8 974 500	93 000	Stadshypotek	298981	1,00%	2021-06-01	4 925 250	49 875	Stadshypotek	298982	1,05%	2019-06-01	9 067 500	93 000	Stadshypotek	3975	1,35%	2019-02-15	3 400 000	0					26 367 250	235 875		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																		
Stadshypotek	298980	1,00%	2021-06-01	8 974 500	93 000																																		
Stadshypotek	298981	1,00%	2021-06-01	4 925 250	49 875																																		
Stadshypotek	298982	1,05%	2019-06-01	9 067 500	93 000																																		
Stadshypotek	3975	1,35%	2019-02-15	3 400 000	0																																		
				26 367 250	235 875																																		
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				26 131 375																																		
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				25 187 875																																		
	Ställda säkerheter																																						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			37 200 000	37 200 000																																		
Not 15	Skulder till kreditinstitut																																						
	Kortfristig del av långfristig skuld			236 000	186 000																																		
Not 16	Övriga skulder																																						
	Källskatt			23 886	51 901																																		
	Övriga kortfristiga skulder			46 652	2 170																																		
				70 538	54 071																																		
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																						
	Upplupna räntekostnader			21 151	21 451																																		
	Förutbetalda hyror och avgifter			423 932	441 028																																		
	Övriga upplupna kostnader			197 984	134 555																																		
				643 067	597 034																																		
	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 Brf Tallmohöjden i Nacka

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 10 april 2019

Elisabeth Persson
Elisabeth Persson

Kerstin Thufvesson
Kerstin Thufvesson

Nicklas Arnesson
Nicklas Arnesson

Pirjo Rudner Wennberg
Pirjo Rudner Wennberg

Theresa Nordlander
Theresa Nordlander

Vår revisionsberättelse har 16-4-19 lämnats beträffande denna årsredovisning

Kerstin Thufvesson

Adnin Ali

Adnin Ali

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 2018.

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 2018 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 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.

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. 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 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 revisionsd 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 16 14 2019



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kerstin Björk
Av föreningen vald revisor