



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Tallmohöjden i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769607-4272 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nacka Sicklaön 75:3	1961-01-01	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige Forsikring ASA Norge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	Garageplatser	60
38	P-platser, ej uppmätta	0
116	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 787
5	Lägenheter (hyresrätt)	278
3	Förråd	33
4	MC-platser	0
Totalt 170 objekt		7 158

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 50 st 2 rok, 43 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Charlotta Leivig	Ordförande	2023-06-02	
Kerstin Thufvesson	Ledamot	2016-08-26	
Theresa Nordlander	Ledamot	2004-06-10	2025-06-09
Agneta Kalivas	Ledamot	2019-06-05	2025-06-09
Patrik Schirman	Ledamot	2023-06-02	2025-06-09
Nick Derek	Ledamot	2023-06-02	2025-06-09
Niklas Widercrantz	Suppleant	2020-06-25	2025-06-09
Andreas Hedberg	Suppleant	2024-05-28	2025-06-09
Rikard Karlsson	Suppleant	2023-06-02	2025-06-09
Malin Ahglren	Ledamot	2024-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nick Derek, Theresa Nordlander, Agnetha Kalivas, Patrik Schirman, Andreas Hedberg, Rikard Karlsson och Niklas Widercrantz.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Theresa Nordlander, Charlotta Leivig, Patrik Schirman och Nick Derek.

Revisorer har varit: Eva-Maria Anttonen med Saba Tecle som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Hans Mebius (sammankallande), samt Johan Ekstedt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% från 2024-04-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Föreningen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-27.



Förvaltning

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

Ektorps samfällighetsförening

Upplöstes och reglerades 2024-03-01.

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/Tele2.

Från och med mitt februari 2023 är samtliga lägenheter i samtliga fastigheter anslutna till Bahnhof bredband efter årstämmobeslut 2022-06-09.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2010 och 2011 - Renoverades samtliga balkonger. De gamla golvplattorna bilades bort och nya förstärkta golvplattor göts.
- 2013 - Föreningens samtliga hus fick nya fönster.
- 2013 - Fasaderna lagades, rengjordes och impregnerades.
- 2013 - Edinsvägen 11 fick ett nytt tak och taken i 10:an och 12:an reparerades.
- 2013 - Undercentralerna har under åren moderniserats och också anpassats till direkt fjärrvärmeleverans till resp. central.
- 2018 - Genomfördes schaktning och ledningsdragning inför kommande anslutning till Stockholm Exergis fjärrvärmenät.
- 2019 - Anslöts fastigheterna till Stockholm Exergis fjärrvärmenät.
- 2020 – 2021 - Föreningen har under oktober 2020 fram till november 2021 genomfört stambyte i samtliga hus.
- 2022 - Samtliga hus har genomgått en större renovering av föreningens hissar med nya hisskorgar och system.
- 2022 - Trapphusen i samtliga fastigheter har blivit ommålade samt trappor slipade och polerade.
- 2022 - Armaturer är bytta i samtliga trapphus och i övriga allmänna utrymmen.
- 2022 - Samtliga tvättstugor har blivit ommålade.
- 2023 - Drogs fiber och bredbandsuppkoppling till samtliga lägenheter, leverantör Bahnhof

- 2023 - Besiktigat skyddrummen och gjort vissa anpassningar bla med belysning.
- 2023 - Föreningen har även nyinvesterat i nya entrétavlor för att komma ifrån uppklistade lappar på väggar och dörrar.
- 2023 - Föreningen införde matavfallssortering under slutet av 2023.
- 2024 - Uppdatering av parkeringsplatserna med ny asfalt, avbärarräcken med. Samt att samtliga p-plaster är uppgraderade med el-laddstolpar.
- 2024 - Anlagt fyra MC-platser.

Under verksamhetsåret

- 2024 - Infört Miljörum med total sopsortering.
- 2024/2025 - Uppgraderat P-plasterna med el-laddstolpar till samtliga p-platser, vilket också inneburit en höjning av hyran med nya avtal.
- 2024/2025 - Anlagt fyra stycken MC-platser.

Informationskanaler

Styrelsen lämnar löpande information till boende i föreningens digitala informationskanaler via HSB portalen, föreningens Facebookgrupp (BRF Tallmohöjden) samt hemsida.

Information delas också vid behov via entréernas anslagstavlor och via nyhetsbladet BARRET som publiceras 4 gånger om året.

När särskilt behov finns lämnas information direkt i boendes brevlådor. Ärenden till styrelsen kan skickas till tallmohojden@gmail.com.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

- Se över utemiljö och beslysning
- Tak- och fasad underhåll

Husombud

Husombuden försvann i och med årsmötet 2024.

Utbildning

Under verksamhetsåret har styrelseledamöter deltagit olika typer av webinarier och andra både fysiska och digitala utbildningar/föreläsningar i bl a, HSBs regi.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156 och under året har det tillkommit 19 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.

Slutord

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	171	129	115	151	211
Skuldsättning, kr/kvm	5 417	5 991	6 508	7 961	4 985
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 488	6 236	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	10	7
Energikostnad, kr/kvm	298	286	244	248	208
Årsavgifter, kr/kvm	941	917	884	829	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 016	979	953	896	837
Nettoomsättning, tkr	7 211	6 868	6 808	6 440	5 980
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 050	-1 422	-2 629	-1 953	-144
Soliditet, %	64	62	59	53	62

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

I samband med upprättandet av årsredovisningen för 2024 har en justering gjorts i hur vi beräknar våra nyckeltal. Från och med detta år inkluderar vi nu även förråds- och garageytan i beräkningarna, vilket innebär att vissa nyckeltal kan vara omräknade och därmed presenteras på ett annat sätt än tidigare.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Trots det negativa resultatet för året har föreningen ett positivt löpande kassaflöde från den löpande förvaltningen av fastigheterna. Årets avskrivningar, investeringar och amorteringar påverkar resultatet negativt men inte det löpande kassaflödet från förvaltningen.

Styrelsen har med detta som bakgrund fattat beslut om en årlig avgiftshöjning om 1% för att långsiktigt förankra en fortsatt hållbar ekonomi.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	56 417 110	0	634 356	57 051 466
Upplåtelseavgifter, kr	27 309 277	0	1 990 644	29 299 921
Underhållsfond, kr	1 672 127	0	91 807	1 763 934
S:a bundet eget kapital, kr	85 398 514	0	2 716 807	88 115 321
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 225 385	-1 422 467	-91 807	-15 739 660
Årets resultat, kr	-1 422 467	1 422 467	-1 049 907	-1 049 907
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 647 852	0	-1 141 714	-16 789 567
S:a eget kapital, kr	69 750 662	0	1 575 093	71 325 754

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 274 000 kr samt ianspråktagande skett med 182 193 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-15 647 853
Årets resultat, kr	-1 049 907
Reservation till underhållsfond, kr	-274 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	182 193
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 789 567

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-16 789 567
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 211 263	6 867 587
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 735	46 627
Summa Rörelseintäkter		7 269 998	6 914 214

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 477 195	-4 430 361
Övriga externa kostnader	Not 5	-248 526	-205 389
Personalkostnader	Not 6	-287 349	-299 655
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 043 939	-2 044 403
Summa Rörelsekostnader		-7 057 009	-6 979 808

Rörelseresultat

212 989 -65 594

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	96 486	9 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 359 382	-1 366 591
Summa Finansiella poster		-1 262 896	-1 356 874

Resultat efter finansiella poster

-1 049 907 -1 422 467

Resultat före skatt

-1 049 907 -1 422 467

Årets resultat

-1 049 907 -1 422 467

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	105 969 866	108 006 053
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	16 795	24 546
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	2 265 166	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		108 251 826	108 030 599
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		108 252 326	108 031 099

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 857	8 914
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 906 523	2 320 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	282 960	177 419
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 196 340	2 506 964
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	34 334	3 005 324
<i>Summa Kassa och bank</i>		34 334	3 005 324
Summa Omsättningstillgångar		3 230 674	5 512 288
Summa Tillgångar		111 483 000	113 543 387

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	86 351 387	83 726 387
Fond för yttre underhåll	1 763 934	1 672 127
Summa Bundet eget kapital	88 115 321	85 398 514

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-15 739 660	-14 225 385
Årets resultat	-1 049 907	-1 422 467
Summa Ansamlad förlust	-16 789 566	-15 647 853

Summa Eget kapital	71 325 754	69 750 661
--------------------	------------	------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	38 772 950	42 321 000
Leverantörsskulder		315 368	362 334
Skatteskulder		12 781	26 309
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	61 843	58 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	994 304	1 024 782
Summa Kortfristiga skulder		40 157 246	43 792 726

Summa Skulder	40 157 246	43 792 726
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	111 483 000	113 543 387
--------------------------------	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 212 989 -65 594

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 043 939 2 044 403

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 043 939 2 044 403

Erhållen ränta

99 938 6 265

Erlagd ränta

-1 448 781 -1 210 907

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

908 085 774 168

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -96 250 318 393

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 968 -627 853

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-94 282 -309 461

Kassaflöde från den löpande verksamheten

813 804 464 707

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 265 166 541 172

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 265 166 541 172

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 2 625 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -3 548 050 -4 543 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-923 050 -4 543 000

Årets kassaflöde

-2 374 412 -3 537 121

Likvida medel vid årets början

5 296 246 8 833 367

Likvida medel vid årets slut

2 921 833 5 296 246

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 559 230	6 155 269
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	90 480	0
	Hyror bostäder	352 722	568 748
	Hyror lokaler	7 020	6 456
	Hyror garage och parkeringsplatser	127 200	127 200
	Hyror informationsöverföring	6 000	81 993
	Övriga primära intäkter	61 565	69 199
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 204 217	7 008 865
	Avgiftsbortfall	0	-141 278
	Hyresbortfall	7 046	0
	<i>Summa</i>	7 046	-141 278
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 211 263	6 867 587
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	58 735	46 627
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	58 735	46 627
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-269 076	-327 018
	Snö och halk-bekämpning	-168 474	-190 302
	Reparationer	-390 311	-300 247
	Planerat underhåll	-182 194	-291 778
	Försäkringsskador	-49 412	-5 805
	El	-218 214	-228 068
	Uppvärmning	-1 273 514	-1 224 147
	Vatten	-639 156	-565 264
	Sophämtning	-260 461	-193 846
	Fastighetsförsäkring	-119 245	-264 061
	Kabel-TV och bredband	-254 354	-227 118
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-196 236	-194 058
	Förvaltningsavtalskostnader	-449 693	-418 649
	Övriga driftkostnader	-6 856	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 477 195	-4 430 361

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 906	-12 079
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 374	-64 384
	Administrationskostnader	-49 608	-39 231
	Extern revision	-19 250	-19 000
	Konsultkostnader	-29 056	0
	Medlemsavgifter	-20 770	-19 770
	Föreningsverksamhet	-5 944	-10 012
	Övriga förvaltningskostnader	-105 618	-40 913
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-248 526	-205 389
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 000	-7 000
	Övriga arvoden	-213 699	-224 781
	Sociala avgifter	-66 650	-67 874
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-287 349	-299 655
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 043	3 676
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	95 444	6 042
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	96 486	9 717
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 359 177	-1 361 112
	Övriga räntekostnader	-205	-5 479
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 359 382	-1 366 591

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 125 788	105 666 960
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 196 630	21 196 630
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-541 172
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	126 322 418	126 322 418
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 316 365	-16 298 674
	Årets avskrivningar	-2 036 187	-2 017 690
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 352 552	-18 316 365
	<i>Utgående redovisat värde</i>	105 969 866	108 006 053
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	80 000 000	80 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	197 000	197 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	67 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	115 000	115 000
	<i>Summa</i>	147 312 000	147 312 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 800 000	55 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	55 800 000	55 800 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	254 984	254 984
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	254 984	254 984
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-230 438	-203 725
	Årets avskrivningar	-7 751	-26 713
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-238 189	-230 438
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 795	24 546
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	2 265 166	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 265 166	0

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 887 500

2 290 922

Övriga fordringar

19 023

29 709

Summa Övriga fordringar

2 906 523

2 320 631

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

0

3 452

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

282 960

173 967

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

282 960

177 419

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

32 545

2 014

SBAB Placeringskonto

0

3 000 000

Handelsbanken

1 789

3 310

Summa Kassa och bank

34 334

3 005 324

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Stadshypotek AB

3,45%

2025-03-03

9 200 000

200 000

Stadshypotek AB

3,52%

2025-03-03

4 775 000

100 000

Stadshypotek AB

3,35%

2025-03-03

8 742 000

0

Stadshypotek AB

3,35%

2025-03-03

1 801 500

0

Stadshypotek AB

3,35%

2025-03-03

3 400 000

0

Stadshypotek AB

3,35%

2025-03-03

8 509 500

93 000

Stadshypotek AB

3,9%

2025-01-02

2 344 950

155 050

38 772 950

548 050

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

38 772 950

Kortfristig del

38 772 950

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

32 000

34 009

Övriga kortfristiga skulder

29 843

24 292

Summa Övriga skulder

61 843

58 301

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	583 711	529 252
	Upplupna räntekostnader	116 854	206 253
	Övriga upplupna kostnader	293 739	289 277
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	994 304	1 024 782

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tallmohöjden i Nacka för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva-Maria Anttonen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHARLOTTA LEIVIG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 23:43:19



AGNETA ELISABET KALIVAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 12:53:49



MALIN AHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 09:18:12



NICK DEREK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 14:15:48



THERESA NORDLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 13:33:59



PATRIK SCHIRMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 11:28:54



KERSTIN THUFVESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 22:50:21



EVA-MARIA ANTTONEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 17:48:50



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 14:17:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA-MARIA ANTTONEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 16:17:30



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 14:17:07



HSB – där möjligheterna bor