



Org Nr: 769607-4272

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka

Org.nr: 769607-4272

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse HSB brf Tallmohöjden 2021

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 2021-01-01 – 2021-12-31.

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.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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 9 lägenheter är upplåtta med hyresrätt. Föreningen sålde under året två av lägenheterna som tidigare var uthyrda. Reglering av köpeskillingen för en lägenhet kommer att ske under 2022.

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

Bostadsyta: 7 064 kvm

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

Föreningen hade 145 (141) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 22 upplåtelse skett varav två i form av arv.

Medlemskap

Bostadsrättsföreningen Tallmohöjden är medlem i HSB. Ägare av bostadsrätt är medlem i brf Tallmohöjden. I föreningen finns 111 huvudägare och 34 samägare. Medlemskap i HSB krävs inte av en enskild boende enligt föreningens stadga.

4 Styrelse

Föreningens styrelse har sedan föreningsstämman 2021-06-14 haft följande sammansättning:

Therése Björnman	Ordförande och ekonomiansvarig
Victoria Arnesson	Vice ordförande
Charlotta Leivig	Sekreterare, informations- och webbansvarig
Pirjo Rudner Wennberg	Ord. ledamot, ekonomiansvarig
Theresa Nordlander	Ord. ledamot, ansvarig för beställning av nycklar
Agneta Kalivas	Ord. ledamot
Kerstin Thufvesson	Ord. ledamot utsedd av HSB
Natalie Broman	Suppleant (avgick januari 2022)
Cristoffer Lagergren	Suppleant
Nicklas Widercrantz	Suppleant

5 Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen i sin helhet samt av Therése Björnman, Victoria Arnesson, Theresa Nordlander och Pirjo Rudner Wennberg, två i förening.

Föreningens attesträtt innehas av Therese Björnman, Victoria Arnesson, Theresa Nordlander 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

Dimitra Kalivas	Sammanställande
Anja Frädrichsdorf	

8 Ombud HSB Stockholms distriktsstämma

Föreningens ombud till HSB Stockholms distriktsstämma har varit

Pirjo Rudner Wennberg (ordinarie)
Charlotta Leivig (suppleant)

9 Föreningsstämmor

Föreningsstämma hölls den 14 juni 2021 digitalt via EasyMeet med möjlighet till poströstning, följt av möte för styrelsens konstituering.

10 Styrelsesammanträden

Under verksamhetsperioden har 13 protokollförda styrelsemöten ägt rum.

11 Arvoden

För verksamhetsperioden 2021-06-14 – 2022-06-09

- Till styrelsen 4 prisbasbelopp (1 prisbasbelopp år 2021: 47 600 kr).
- Till styrelsens revisor summa 7 000 kr
- Valberedningen 5 000 kr
- Husombuden 5 000 kr

12 Förvaltning

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

13 Ektorps samfällighet

Delägare i samfälligheten är bostadsrättsföreningarna Tallmohöjden, Skogshöjden och Ektorps höjden.

I styrelsen för samfälligheten ingår:

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

Samfällighetsföreningen har haft i uppdrag att tillhandahålla värme till de tre föreningarna fram till första halvåret under 2019 då fjärrvärme från Stockholm Exergi kopplades in till varje förenings undercentraler. Nuvarande avtal förföll den 2020-01-01 men förlängdes tills avveckling av den gemensamma panncentralen är fullgjord.

Nytt serviceavtal- och underhållsavtal med Nordomatic tecknades av varje enskild förening fr o m 2020-01-01. Föreningarna kommer inom snar framtid att kunna avläsa digitalt var felet finns då larmet går. Leverantören kan då via fjärrstyrning reglera temperaturen på golvvärmen förutsatt att det inte är något "fysiskt" fel.

Avvecklingen av panncentralen med rivning av inredningen, stora takfläktar, kondensatorer till värmepumpar och tömning av miljöfarliga ämnen som asbest, olja och glykol är klar. Panncentralen är utrymd och därmed kan samfällighetsföreningen upphöra. Byggnaden och tomten där panncentralen finns tillhör brf Skogshöjden.

Vid samfällighetens årsstämma den 19 maj 2021 togs beslut om att avveckla samfälligheten under år 2022. Den 15 december 2021 vid en extra stämma togs beslut om att förlänga innevarande räkenskapsår till 2022-06-30 samt att styrelsen uppdrogs att begära en lantmäteriförrättning för upphävande av gemensamhetsförläggningen, dvs panncentralen.

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, numera Tele 2. Sedan 2010 är fastigheterna också anslutna till Telenors 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.

Våra undercentraler har pågående under åren moderniserats och också anpassats till direkt fjärrvärmeleverans till resp central. Under hösten 2018 gjordes schaktning och ledningsdragnings inför kommande anslutning till Stockholm Exergis fjärrvärmenät som skedde under våren 2019.

I samband med årsstämman den 4 juni 2019 gavs en första information om kommande stamrenoveringen. Samtliga medlemmar fick en utförlig informationsbroschyr under hösten. Två informationsmöten och två s k öppna hus arrangerades därefter. Den 11 december 2019 hölls en extra föreningsstämma där ytterligare information om stambytet gavs och röstning genomfördes. Stambytet påbörjades i 10:an under oktober 2020.

Under verksamhetsåret

Under verksamhetsåret påbörjades stambytet i 12:an och senare under våren också i 11:an. Arbeten blev slutförda i oktober/november 2021.

Styrelsen lämnar löpande information till boende i entréportar/hissar och föreningens hemsida www.hsb.se/stockholm/brf/tallmohojden samt Facebookgrupp www.hsb.se/stockholm/brf/Tallmohojden/nyheter/facebookgrupp-for-boende-i-brf-tallmohojden. När särskilt behov finns lämnas information direkt i boendes brevlådor. Ärenden till styrelsen kan skickas till tallmohojden@gmail.com.

16 Ekonomi

Föreningen gör, som resultaträkningen visar, ett underskott på 1 952 830 kr för räkenskapsåret 2021. I jämförelse med år 2020 har resultatet blivit kraftigt sämre. Försämringen orsakas framför allt av den pågående avvecklingen av samfälligheten (panncentralen) där föreningen är delägare i. Föreningen har fått lösa sin del av banklånet som samfälligheten hade. Detta har belastat årets resultat negativt med 1 500 000 kr förutom andra avvecklingskostnader som samfälligheten också haft.

Till följd av underskotten de senaste åren och särskilt på grund av det numera slutförda stambytet höjde föreningen årsavgifterna från januari 2021 med 10 %. Från april 2022 höjs de med ytterligare 5 %.

Föreningens soliditet har sjunkit till följd av stambytet som föreningen behövt finansiera genom nya banklån på sammanlagt 30 mnkr. Skuldsättningen per 21 1231 uppgick till 7 771 kr per kvadratmeter.

Flerårsjämförelse

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	6 440	5 980	5 951	5 916	5 846
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 953	-144	-860	34	162
Soliditet (%)	53%	62%	70%	70%	70%

17 Årets ekonomiska resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-10 430 278
Årets resultat	-1 952 830
Reservering till underhållsfond	-304 000
Ianspråktagande av underhållsfond	62 521
	-12 524 587

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-12 524 587
-------------------------	--------------------

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 382 158	17 099 229	2 458 385	-10 286 399	-143 880
Reservering till fond 2021			304 000	-304 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-62 521	62 521	
Balanserad i ny räkning				-143 880	143 880
Upplåtelse lägenheter	522 106	1 927 894			
Årets resultat					-1 952 830
Belopp vid årets slut	53 904 264	19 027 123	2 699 864	-10 671 758	-1 952 830

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.

Planerade investeringar

Det är planerat och beslutat att hissarna i samtliga fastigheter ska renoveras. Arbetet planeras att ske löpande under 2022. I samband med att hissarna renoveras slipas även golven i trapphusen och väggarna i trapphusen kommer även att målas som ett led i uppfräschningen av fastigheterna.

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 ett par av styrelseledamöterna deltagit i sekreterar- och styrelseutbildning hos HSB.

21 Slutord

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

HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka

		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 439 994	5 979 926
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 386 137	-3 848 086
Övriga externa kostnader	Not 3	-137 738	-145 965
Planerat underhåll		-62 521	-45 052
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-261 177	-248 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 400 728	-1 621 585
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-1 500 000	0
Summa rörelsekostnader		-7 748 302	-5 909 237
Rörelseresultat		-1 308 308	70 689
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 260	44 973
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-653 781	-259 542
Summa finansiella poster		-644 521	-214 569
Årets resultat		-1 952 830	-143 880

HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka
Balansräkning
2021-12-31
2020-12-31
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	110 801 513	76 569 786
Inventarier och maskiner	Not 9	39 647	81 254
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	8 848 536
		<u>110 841 160</u>	<u>85 499 576</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>110 841 660</u>	<u>85 500 076</u>
-----------------------------	--	--------------------	-------------------

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 797	2 149
Avräkningskonto HSB Stockholm		8 801 508	9 284 928
Placeringskonto HSB Stockholm		5	5
Övriga fordringar	Not 12	30 171	31 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	291 118	335 806
		<u>9 130 599</u>	<u>9 654 252</u>

Kortfristiga placeringar	Not 14	0	5 000 000
--------------------------	--------	---	-----------

Kassa och bank	Not 15	0	13 126
----------------	--------	---	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>9 130 599</u>	<u>14 667 378</u>
-----------------------------	--	------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>119 972 259</u>	<u>100 167 453</u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	53 904 264	53 382 158
Upplåtelseavgifter	19 027 123	17 099 229
Yttre underhållsfond	2 699 864	2 458 385
	<u>75 631 251</u>	<u>72 939 772</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-10 671 757	-10 286 399
Årets resultat	-1 952 830	-143 880
	<u>-12 624 587</u>	<u>-10 430 278</u>
Summa eget kapital	<u>63 006 664</u>	<u>62 509 494</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>21 695 500</u>	<u>22 281 500</u>
	21 695 500	22 281 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 33 686 500	13 614 750
Leverantörsskulder	182 726	988 351
Skatteskulder	15 571	11 941
Övriga skulder	Not 18 242 000	28 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>1 143 298</u>	<u>733 278</u>
	35 270 095	15 376 460
Summa skulder	56 965 595	37 657 960
Summa eget kapital och skulder	<u>119 972 259</u>	<u>100 167 453</u>

HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka

	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 952 830	-143 880
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 400 728	1 621 585
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-552 101</u>	<u>1 477 706</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	40 233	-25 105
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-178 115</u>	<u>485 084</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-689 983	1 937 685
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-26 742 313</u>	<u>-8 654 786</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-26 742 313	-8 654 786
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	19 485 750	9 764 500
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>2 450 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	21 935 750	9 764 500
Årets kassaflöde	-5 496 546	3 047 399
Likvida medel vid årets början	14 298 059	11 250 660
Likvida medel vid årets slut	8 801 513	14 298 059

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

HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,34 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 566 985	5 033 700
Hyror, bostäder	694 732	727 370
Hyror	135 125	134 028
Övriga intäkter	77 088	85 028
Bruttoomsättning	<u>6 473 930</u>	<u>5 980 126</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-33 936	-200
	6 439 994	5 979 926
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	470 320	367 004
Samfällighetsavgift	400 143	533 524
Reparationer	512 901	283 820
El	298 608	209 769
Uppvärmning	1 052 881	876 106
Vatten	434 931	411 073
Sophämtning	227 292	198 791
Fastighetsförsäkring	129 851	120 242
Kabel-TV och bredband	154 903	153 265
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	176 809	173 179
Förvaltningsarvoden	490 626	484 283
Övriga driftkostnader	36 873	37 030
	<u>4 386 137</u>	<u>3 848 086</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	5 040	5 040
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 075	74 564
Administrationskostnader	57 795	23 731
Extern revision	15 750	18 550
Konsultkostnader (mäklararvode)	38 308	2 781
Medlemsavgifter	19 770	21 299
	<u>137 738</u>	<u>145 965</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	193 200	172 025
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	8 235	10 100
Sociala avgifter	52 742	59 423
	<u>261 177</u>	<u>248 548</u>
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Avveckling SFF	1 500 000	0
	<u>1 500 000</u>	<u>0</u>

HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 177	1 437
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 820	43 130
Övriga ränteintäkter	263	406
	9 260	44 973
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	278 356	259 542
Finansiella kostnader (pantbrev)	375 425	0
	653 781	259 542

HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	71 828 163	70 609 485
Anskaffningsvärde mark	21 196 630	21 196 630
Årets investeringar	35 590 849	1 218 678
Årets utrangeringar	-2 930 346	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 685 296	93 024 793
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 455 007	-14 875 029
Årets avskrivningar	-1 359 121	-1 579 978
Årets utrangeringar	2 930 346	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 883 782	-16 455 007
Utgående bokfört värde	110 801 513	76 569 786
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	27 000	27 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	113 027 000	113 027 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	216 227	216 227
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 227	216 227
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-134 973	-93 366
Årets avskrivningar	-41 607	-41 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-176 580	-134 973
Bokfört värde	39 647	81 254
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	8 848 536	1 412 428
Årets investeringar	-8 848 536	7 436 108
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 848 536
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	30 171	30 171
Övriga fordringar	0	1 193
	30 171	31 364

HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	291 118	326 848
Upplupna intäkter	0	8 958
	291 118	335 806

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

Not 14 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	5 000 000
	0	5 000 000

Not 15 Kassa och bank		
Handelsbanken	0	13 126
	0	13 126

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	425710	0,72%	2023-06-01	8 788 500	93 000
Stadshypotek AB	425711	0,69%	2023-06-01	3 400 000	0
Stadshypotek AB	459855	0,56%	2024-12-01	9 800 000	200 000
Stadshypotek AB	478980	0,41%	2022-03-30	9 850 000	200 000
Stadshypotek AB	490297	0,41%	2022-05-31	8 742 000	0
Stadshypotek AB	490298	0,41%	2022-06-01	4 801 500	0
Stadshypotek AB	502940	0,45%	2022-09-01	10 000 000	0
				55 382 000	493 000
					52 917 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 695 500

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	55 800 000	37 200 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	33 686 500	13 614 750
	33 686 500	13 614 750

Not 18 Övriga skulder		
Källskatt	0	28 140
Handpenning upplåtelse	242 000	0
	242 000	28 140

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	20 037	22 951
Förutbetalda hyror och avgifter	587 717	547 134
Övriga upplupna kostnader	535 544	163 193
	1 143 298	733 278

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

Not 20	Väsentliga händelser efter årets slut
--------	---------------------------------------

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Agneta Elisabet Kalivas

.....
Charlotta Leivig

.....
Kerstin Thufvesson

.....
Pirjo Rudner Wennberg

.....
Theresa Nordlander

.....
Therése Björnman

.....
Victoria Arnesson

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
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 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tallmohöjden i Nacka för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2022

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Kerstin Björk
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THERÉSE BJÖRNMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-23 kl. 09:12:48



AGNETA ELISABET KALIVAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 17:55:39



CHARLOTTA LEIVIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 11:16:43



THERESA NORDLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 18:50:15



PIRJO RUDNER WENNERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-21 kl. 16:50:26



VICTORIA ARNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 23:11:17



KERSTIN THUFVESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 18:30:37



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 15:17:26



KERSTIN BJÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-30 kl. 14:19:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 15:16:40



KERSTIN BJÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 12:58:03

