



Kallelse

Medlemmar i HSB:s Brf Tullen nr 623 i Nacka kallas till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 29 maj 2019 kl. 19.00 i lokalen på Gård 4, Diligensvägen 3-37. Glöm inte att ta med bostadsrättsbeviset eller legitimation.

Kom gärna redan vid 18.00 då vi bjuder på en på lättare förtäring med dryck.

Varmt välkomna!

Dagordning

- § 1. Öppnande av föreningsstämma
- § 2. Val av stämмоordförande
- § 3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- § 4. Godkännande av röstlängd
- § 5. Fastställande av dagordning
- § 6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
- § 7. Fråga om kallelse behörigen skett
- § 8. Styrelsens årsredovisning
- § 9. Revisorernas berättelse
- § 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust, enligt den fastställda balansräkningen
Förslag till resultatdisposition
- § 12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- § 13. Valberedningens redogörelse i fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelseledamöter:
 - a) styrelsen
 - b) föreningsvald revisor
 - c) valberedning
 - d) värdar



- § 14. Fastställande av antal ledamöter i styrelsen
- § 15. Val av styrelseledamöter
- § 16. Presentation av HSB-ledamot
- § 17. Val av revisor och revisorssuppleant
 - a) Revisor 1 år
 - b) Revisorssuppleant 1 år
- § 18. Val av valberedning
- § 19. Erforderligt val av representation i HSB
- § 20. Motioner
 - 1. Dörröppnare D100
 - 2. Rutin nyinflyttade
 - 3. Bastubad
- § 21. Övriga frågor
- § 22. Stämmans avslutning



Org Nr: 716418-6954

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Org.nr: 716418-6954

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten fastighetsbeteckning Sicklaön 367:2 och 367:6 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	192	15 479
Lokaler	1	63
Förråd	36	133

Föreningens fastighet är byggd 1988 värdeår 1988.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Jarlaborgs Samfällighet består av två representer vardera från Jarlabergs sju bostadsrättsföreningar samt två representanter från Egna Hem, som utgörs av 22 st friköpta radhus på Landåvägen.

Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre gemensamhetsanläggningar.

Samfälligheterna omfattar bland annat tre parkeringshus samt gästparkeringsplatser i direkt anslutning till P-husen, parkeringsplats vis Volvo.

Därutöver ansvarar samfälligheten för distribution av radio och tv-program, vissa parkvägar, planteringar och gräsytor samt anläggningar för hushållssopor, vatten och avlopp. Grovsoprummen ägs av samfälligheten men sköts av medlemmarna som också står för kostnaderna för grovsophämtningen, om man har den tjänsten. Även fastigheten vid Fyrspannsvägen 1 innehas av föreningen.

Samfälligheten har tecknat avtal med Cemi för den ekonomiska, tekniska och administrativa förvaltningen.

Föreningens andel är 14,44 %.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifter varit oförändrade under år 2018. För att kunna behålla ekonomin i balans samt kunna täcka drift, underhålls- och räntekostnader beslutade styrelsen om att höja årsavgifter med 5 % från 1 januari 2019.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har föreningen målat förråd vid radhus och generationsboende samt renoverat trädetaljer där. En totalrenovering av ateljén samt uthyrning har gjorts. Även byte av gårdsbommar och installation av nya har genomförts. Föreningen har utfört en utredning av fönster och slutfört OVK.

Även en investering avseende totalrenovering av gård 4 har gjorts under 2018.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Utemiljö	Investering 2019: Renovering av gård 1, etapp 1
2019	Byggnad	Stamspolning
2019	Byggnad	Renovering av köken i festlokaler gård 1+4
2020-2021	Byggnad	Fasad - byte av fog
2020-2021	Byggnad	Byte av skärmtak ovan balkonger

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Tak	Byte
2016-2017	Hissar	Byte
2016	Byggnad	Byte av värmepumpar i undercentralen

Övriga väsentliga händelser

Väsentliga händelser som skett under året är OVK- besiktning, målning av trädetaljer vid radhus samt generationshusen, besiktning av fönstren, renovering av lokal och underhållsarbete på gård 4 samt genomgång av handdukstorkar.

Ekonomi

I december 2018 strax efter att Riksbanken hade höjt reporäntan hade vi omsatt 2 av våra lån på totalt 32,9 Mkr och säkrat dem med en bra ränta på 1,24% i 4 år. För att minska räntekostnaderna (som nu utgör 15% föreningens totala kostnader och är den största kostnadsposten) och kunna möta större underhållsbehov i framtiden, amorterar föreningen på lånen c:ka 3 Mkr om året. Styrelsen bevakar lånemarknaden, omförhandlar föreningens lån och ser kontinuerligt över våra avtal.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30. Vid stämman deltog 43 röstberättigade varav 2 medlemmar via fullmakt.

En extrastämma ägde rum den 5 december 2018 där 20 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Andrea Bakoczy	Ledamot
Ann-Christine Scherlin	Ledamot
Dag Hervieu	Ordförande
Oscar de Soto	Ledamot
Stefan Dahlgren	HSB-ledamot
Svetlana Beliaeva	Ledamot
Tobias Forsberg	Ledamot
Veikko Riihä	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Svetlana Beliaeva, Anki Scherlin, Oscar de Soto, Andrea Bakoczy och Tobias Forsberg.

Styrelsen har under året hållit 11 stycken protokollförda styrelsemöten.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Dag Hervieu, Anki Scherlin, Svetlana Beliaeva och Veikko Räihä. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Jan Sterne	Föreningsvald ordinarie
Qi Min	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Dag Hervieu.

Valberedning

Valberedningen består av Mikael Ståhl, Karin Hallermalm och Magdalena Jivebäck. Mikael Ståhl är sammankallande.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller lanspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-08-15.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 237 (236) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 14 (14) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

W

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	801	801	797	793	783
Totala intäkter kr/kvm	844	812	809	809	794
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	221	238	252	249	180
Belåning, kr/kvm	10 561	10 732	10 634	8 971	7 781
Räntekänslighet	13%	14%	14%	11%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	486	429	429	418	358
Energikostnader kr/kvm	210	198	206	187	147

Förklaring av nyckeltal**Årsavgift**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	13 112	12 622	12 576	12 581	12 336
Resultat efter finansiella poster	-1 107	-370	641	1 249	670
Soliditet	12%	13%	13%	15%	16%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka****Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		13 112 291
Rörelsekostnader	-	12 657 462
Finansiella poster	-	1 562 323
Årets resultat		-1 107 494
Planerat underhåll	+	1 197 339
Avskrivningar	+	3 345 038
Årets sparande		3 434 883

Årets sparande per kvm total vta **219**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 984 022	0	13 362 022	-2 048 656	-369 882
Reservering till fond 2018			2 091 000	-2 091 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-1 197 339	1 197 339	
Balanserad i ny räkning				-369 882	369 882
Årets resultat					-1 107 494
Belopp vid årets slut	13 984 022	0	14 255 683	-3 312 199	-1 107 494

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-3 312 199
Årets resultat	-1 107 494
	-4 419 693

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 418 538
Årets resultat	-1 107 494
Reservering till underhållsfond	-2 091 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 197 339
Summa till stämmans förfogande	-4 419 693

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 419 693
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Org Nr: 716418-6954

HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 112 291	12 621 595
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 611 089	-6 718 971
Övriga externa kostnader	Not 3	-184 783	-163 003
Planerat underhåll		-1 197 339	-644 160
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-319 213	-337 917
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 345 038	-3 423 649
Summa rörelsekostnader		-12 657 462	-11 287 700
Rörelseresultat		454 829	1 333 895
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	26 933	13 476
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 589 256	-1 717 253
Summa finansiella poster		-1 562 323	-1 703 777
Årets resultat		-1 107 494	-369 882

NA

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka****Balansräkning****2018-12-31 2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 184 356 662 184 727 427

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 2 302 663

184 356 662 187 030 090*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

184 357 162 187 030 590**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

5 638 2 172

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 119 081 1 684 017

Övriga fordringar

Not 10 76 253 42 531

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 539 238 518 393

1 740 209 2 247 113

Kortfristiga placeringar

Not 12 5 500 000 6 000 000

Kassa och bank

Not 13 15 784 10 000

Summa omsättningstillgångar

7 255 993 8 257 113**Summa tillgångar**

191 613 154 195 287 704*AK*



Org Nr: 716418-6954

HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	13 984 022	13 984 022
Yttre underhållsfond	14 255 683	13 362 022
	<u>28 239 705</u>	<u>27 346 044</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 312 199	-2 048 656
Årets resultat	-1 107 494	-369 882
	<u>-4 419 693</u>	<u>-2 418 538</u>
Summa eget kapital	<u>23 820 012</u>	<u>24 927 506</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>162 368 092</u>	<u>165 713 609</u>
	162 368 092	165 713 609
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 3 178 274	2 511 120
Leverantörsskulder	759 930	786 502
Övriga skulder	Not 16 14 583	522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 472 263</u>	<u>1 348 445</u>
	5 425 050	4 646 589
Summa skulder	167 793 142	170 360 198
Summa eget kapital och skulder	<u>191 613 154</u>	<u>195 287 704</u>



Org Nr: 716418-6954

HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 107 494	-369 882
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 345 038	3 423 649
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 237 544	3 053 767
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 033	-71 655
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	111 307	-469 887
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 290 819	2 512 225
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-671 609	-6 843 587
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-671 609	-6 843 587
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 678 363	1 534 263
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 678 363	1 534 263
Årets kassaflöde	-1 059 153	-2 797 099
Likvida medel vid årets början	7 694 017	10 491 116
Likvida medel vid årets slut	6 634 864	7 694 017

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



Org Nr: 716418-6954

HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,68 % av anskaffningsvärdet.

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 1 337 kronor per lägenhet och 7 812 kr per småhus.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 93 250 614 kr. ✓

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 396 648	12 396 648
Hyror	240 443	173 350
Övriga intäkter	493 250	76 597
Bruttoomsättning	13 130 341	12 646 595
Avgifts- och hyresbortfall	-18 000	-25 000
Hyresförluster	-50	0
	13 112 291	12 621 595
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	862 132	898 246
Reparationer	1 267 924	794 323
EI	736 184	517 186
Uppvärmning	1 689 338	1 714 042
Vatten	843 001	853 503
Sophämtning	488 990	174 020
Fastighetsförsäkring	180 608	164 189
Kabel-TV och bredband	571 984	571 533
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	276 562	381 636
Förvaltningsarvoden	640 694	618 114
Övriga driftkostnader	53 672	32 179
	7 611 089	6 718 971
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varulinköp	20 560	26 124
Administrationskostnader	98 478	59 377
Extern revision	16 750	15 738
Konsultkostnader	19 875	32 644
Medlemsavgifter	29 120	29 120
	184 783	163 003
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	218 000	224 000
Revisionsarvode	11 375	11 200
Övriga arvoden	13 651	11 668
Löner och övriga ersättningar	0	1 742
Sociala avgifter	76 187	77 812
Övriga personalkostnader	0	11 495
	319 213	337 917
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	724	3 375
Ränteintäkter HSB bunden placering	25 731	9 333
Övriga ränteintäkter	478	768
	26 933	13 476
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 589 620	1 396 859
Övriga räntekostnader	-364	320 394
	1 589 256	1 717 253



HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	195 477 094	139 951 216
Anskaffningsvärde mark	7 948 000	7 948 000
Årets investeringar, Renovering Gård 4	2 974 272	55 525 878
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 399 366	203 425 094
Ingående avskrivningar	-18 697 667	-15 274 018
Årets avskrivningar	-3 345 038	-3 423 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 042 704	-18 697 667
Utgående bokfört värde	184 356 662	184 727 427
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	143 316 000	159 899 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 182 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	96 000 000	103 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	352 000	0
Summa taxeringsvärde	240 850 000	263 099 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 302 663	50 984 954
Årets investeringar	-2 302 663	-48 682 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 302 663
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	10 095	624
Skattefordran	66 158	41 744
Övriga fordringar	0	163
	76 253	42 531
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	537 175	515 310
Upplupna intäkter	2 063	3 083
	539 238	518 393
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 500 000	6 000 000
	5 500 000	6 000 000

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	0	10 000
Handelsbanken	15 020	0
Swedbank	764	0
	15 784	10 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	11034470	0,62%	2019-01-23	27 823 634	488 103
SBAB	25464834	0,75%	2019-03-30	24 403 927	1 000 000
SBAB	25743768	1,20%	2021-01-12	15 863 248	65 171
SBAB	28299141	0,82%	2019-03-11	24 843 750	625 000
SBAB	28299192	0,82%	2019-03-11	23 750 000	1 000 000
Swedbank	2751827326	3,31%	2019-06-11	15 951 807	0
Swedbank	2950903720	0,35%	2019-01-27	15 970 000	0
Swedbank	2950911939	0,35%	2019-01-27	16 940 000	0
				165 546 366	3 178 274

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 162 368 092

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 149 654 996

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 177 880 000 177 880 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 3 178 274 2 511 120

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	14 583	0
Källskatt	0	522
	14 583	522

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	106 442	87 654
Förutbetalda hyror och avgifter	959 159	915 155
Övriga upplupna kostnader	406 662	345 636
	1 472 263	1 348 445

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



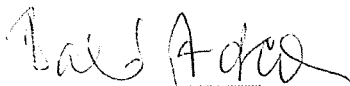
Org Nr: 716418-6954

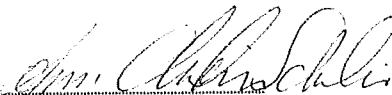
HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

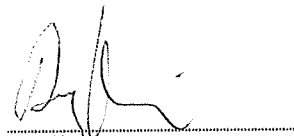
Noter

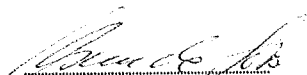
2018-12-31 2017-12-31

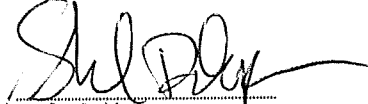
Stockholm, den 27/4 - 2019

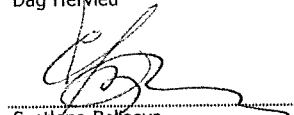

Andrea Bakoczy

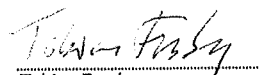

Ann-Christine Scherlin


Dag Herméu


Oscar de Soto

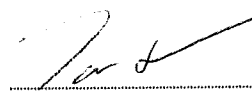

Stefan Dahlgren

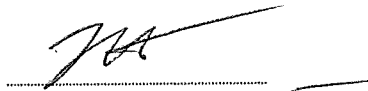

Svetlana Beliaeva


Tobias Forsberg


Veikko R  h 

Vår revisionsberättelse har 2019-05-14 lämnats beträffande denna  rsredovisning


Jan Sterne
Av föreningen vald revisor


Joakim Hörn
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tullen nr 623 i Nacka, org.nr. 716418-6954.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tullen nr 623 för år 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tullen i nr 623 Nacka för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 14/5 -2019

Joakim Hult
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Jan Sterne
Av föreningen vald revisor

Valberedningen BRF Tullen – Förslag till årsstämman 2019

Arvoden för kommande verksamhetsår:

- Styrelsens arvode utgår med 0,6 prisbasbelopp per ledamot, att fördelas på det sätt som styrelsen beslutar. Styrelsen ersätts också för eventuella resekostnader enligt HSB:s resereglemente, samt för förlorad arbetsinkomst efter redovisad tid, dock totalt högs 0,5 prisbasbelopp.
- Revisorernas arvode utgår med 0,25 prisbasbelopp för ordinarie och 0,05 prisbasbelopp för suppleant.
- Valberedningens arvode utgår med 0,1 prisbasbelopp per ledamot, vilket fördelas på det sätt som valberedningen beslutar.
- Vårdarnas arvode utgår med 0,05 prisbasbelopp per gårdshus samt 0,1 prisbasbelopp per gästlägenhet.

Val av styrelseledamöter

Av de ledamöter som valdes på ordinarie stämma 2018 löper mandaten ut för Svetlana Belaieva och Anki Scherlin. Dag Hervieu och Veikko Reihä är valda även för kommande verksamhetsår. Anna Darth, Johan Darth och Lena Eriksson har tidigare avträtt under verksamhetsåret.

Vid extrastämman i december invaldes Andrea Bakoczy, Oscar de Soto och Tobias Forsberg för tiden fram till årets stämma.

Antal ledamöter

Valberedningen föreslår att antalet ledamöter fastställs till 8 inklusive en ledamot som utses av HSB.

Val av ytterligare styrelseledamöter

Valberedningen föreslår följande att väljas till styrelseledamöter:

- | | |
|---------------------|------------|
| • Andrea Bakoczy | Omval 1 år |
| • Svetlana Belaieva | Omval 2 år |
| • Oscar de Soto | Omval 2 år |
| • Tobias Forsberg | Omval 1 år |
| • Anki Scherlin | Omval 2 år |

Val av ordförande för verksamhetsåret

Valberedningen föreslår att Dag Hervieu väljs till ordförande för verksamhetsåret 2018/19. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv efter valet.

Val av Revisorer

Valberedningen föreslår följande att väljas till revisorer:

- | | | |
|-----------------|-----------|------------|
| • Jan Sterne | Ordinarie | Omval 1 år |
| • Gigi Carlsson | Suppleant | Nyval 1 år |

Val av Valberedning

Årets valberedning har bestått av Mikael Ståhl (ordförande), Magdalena Jivebäck och Karin Hallermalm. Vi står till förfogande även för kommande verksamhetsår om stämman finner det lämpligt.

Motion nr 1

Ytterdörren till nr 100 behöver en automatisk öppningsknapp. Dörren är från början mycket tung att öppna. Om man inte är stor o stark är det svårt att hinna med i svängarna, särskilt om man har något att bära, t.ex. tvätten, eller en rollator att skjuta, (näst intill omöjligt utan att man skadar sig).

Jag föreslår att

- stämman beslutar att installera en automatisk öppningsknapp för ytterdörren på Diligensvägen 100.

Med vänlig hälsning

Märta E A Bodilly

Styrelsens svar på motionen.

Styrelsen har full förståelse för att det i vissa lägen kan vara svårt med att öppna områdets portar. Dock anser styrelsen att installationer av tex automatiska öppningsknappar för portarna inte ligger inom föreningens ansvar. Ansvaret ligger hos kommunen och dess möjlighet att ge s.k. bostadsanpassningsbidrag.

Styrelsen föreslår stämman att *avslå* motionen.

Motion nr 2

Jag skulle vilja lägga ett förslag /en motion till årsstämman om att alla dt skulle vara ett måste att den som flyttar in i föreningen får möta en representant från styrelsen. Denna representant skulle förutom att hälsa välkommen till Tullen, klargöra de vanligaste rutinerna, kunna svara på frågor, berätta vad som är på gång i föreningen och vad man bör tänka på i hanteringen av lägenheter, allmänna utrymmen och liknande.

Detta skulle ge styrelsen en möjlighet att få ett ansikte på de nyinflyttade samtidigt som de som flyttar in också skulle komma snabbare in i föreningen och få korrekt kunskap om rutiner och annat.

Jag föreslår att:

- stämman beslutar att det blir en rutin att alla nyinflyttade träffar en representant från Tullens styrelse inom den första månaden/de första två månaderna

Malin Adriansson

Diligensvägen 3, lght 110

Styrelsens svar på motionen.

Ett av styrelsens viktigaste uppdrag är en god och korrekt kommunikation med såväl Brf Tullens boende som andra som är intresserade av Tullens verksamhet (tex presumtiva köpare).

Ambitionsnivån måste dock hållas på en acceptabel nivå. Ett hembesök kräver förberedelser och tid skall avsättas såväl av köpare som en av styrelsens representanter. Styrelsen anser att det är fullt tillräckligt med att nyinflyttade får ett informationsblad med relevant information. Brf Tullens hemsida uppdateras löpande och där finns den information som nyinflyttade behöver. Därutöver har Brf Tullen återkommande medlemsmöten och en årsstämma.

Styrelsen föreslår stämman att delvis **bifalla** motionen samt uppdra åt styrelsen att samtliga nyinflyttade inom två månader från inflyttandet fått ett informationsblad om Brf Tullens verksamhet. Styrelsen kan även besluta om representant från styrelsen eller adjungera någon boende som gör hembesök hos nyinflyttade.

Motion nr 3

Motion angående bastubad

Det verkar som om våra två bastur inte används särskilt mycket vilket är trist eftersom undersökningar visar att bastubad förlänger livet och är nyttigt för både kropp och själ. En anledning kan vara att priset är relativt högt jämfört med föreningens andra lokaler: 50 kr för två timmar varav en timme går åt för att värma upp bastun. En kraftig höjning från 15 kr per pass gjordes för några år sedan.

En annan anledning kan vara att man helt enkelt inte tänker på att det finns bastur i våra gårdslokaler.

Dessutom finns en regel (enligt hemsidan) som säger att man högst får boka två pass per vecka, trots att det finns hur mycket lediga tider som helst.

För att stimulera till bättre hälsa och mer bastuglädje i BRF Tullen yrkar jag följande:

- Att priset per tvåtimmarspass sänks till 25 kr.
- Att begränsningen till två pass per vecka slopas.
- Att försök görs med allmän bastu, öppen för alla medlemmar, vid några tillfällen och att detta permanentas om intresse finns.

Mikael Ståhl

D 94

Styrelsens svar på motionen

Styrelsen ser positivt på ovanstående motion. Det är givetvis önskvärt att föreningens tillgång till bastu gör att bastutiderna utnyttjas optimalt. Dock är det så att användandet är förenat med kostnader som inte motsvaras av de intäkter som bokningarna genererar.

Styrelsen håller helt med om att tvåtimmarspass är för kort med tanke på att bastun ska hinna bli varm innan den används.

Styrelsen föreslår

- Att bastun skall ha tretimmarspass som standard.
- Priset bibehålls till 50 kronor per pass.
- Att begränsningen till två pass per vecka slopas.
- Att försök görs med allmän bastu, öppen för alla medlemmar, vid några tillfällen och att detta permanentas om intresse finns.
- Tydliggöra information på Brf Tullens hemsida om att det finns bastu att hyra samt informera om dessa förändringar.

Styrelsen föreslår stämman att **bifalla** motionen med ovanstående förändringar samt uppdra åt styrelsen att utse ansvarsperson/er för föreningens två bastur. Ansvarspersonerna behöver inte sitta i styrelsen.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

