



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716418-6954 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 367:2	1988-01-01	1988
Sicklaön 367:6	1988-01-01	1988

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller från 2024-01-01 till 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
194	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15479
1	lokaler (hyresrätt)	63
38	Förråd	145

Totalt 233 objekt15687



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:31	G:A	716420-5960		Parkeringsanläggningar, Belysning, Sopsug, Centralantenn(kabel-tv-anläggning), Kvartersmark med bl a utrustning för grov-och återvinningsopor
Nacka Sicklaön GA:32	G:A			Vatten & avloppsledningar
Nacka Sicklaön GA:33	G:A			Entréväg, trappor, planteringar, gräsytor, dräneringsanläggning

Totalt 3 objekt

Föreningen är delaktig i Jarlabergs Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre gemensamhetsanläggningar. Föreningens andel är 14,44 %.

Samfälligheten

Föreningen är delaktig i Jarlabergs Samfällighetsföreningen.

Jarlabergs Samfällighet består av två representanter 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 vid Volvo.

Därutöver ansvarar samfälligheten för distribution av radio- och TV-abonnemang, 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 Samfällighetsföreningen.

Planerade åtgärder 2023/2024 för samfälligheten.

- Renovering av dagvattenrännor pågår i garagen, räknas vara färdigställt under 2024.
- Utredning 2024 gällande matavfallssortering.
- Utredning 2024 säkerhet och belysning i garagen.
- Utredning status på garagens betongkonstruktion

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Veikko Räihä	Ordförande	2020-06-17	
Stefan Hult	Ledamot	2020-11-09	
Jens Tillberg	Ledamot	2022-05-26	
Stefan Dahlgren	Ledamot	2016-05-26	
Carina Strandberg	Ledamot	2021-05-26	
Patrik Nyholm	Ledamot	2023-05-30	
Richard Döös	Ledamot	2020-11-09	2023-05-16
Linda Lindkvist	Ledamot	2019-12-08	
Kajsa Räihä	Ledamot	2019-10-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Hult, Carina Strandberg, Patrick Nyholm.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Hult, Carina Strandberg, Linda Lindkvist och Veikko Räihä.

Firman tecknas enligt ovan av 2023 års normalstadgar för HSB-bostadsrättsföreningar.
Stadgebyte från Stadgar 2017 utfördes 2023-07-20.

Revisorer har varit: Jan Sterne vald av föreningen, Åsa Bergman Amadio föreningsvald suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lotten Raeder, Peter Berg och Brita Robertsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 62 st medlemmar varav 6 st genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 15%.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-29.

Nacka kommun påbörjade renoveringen av generationsboende på gård 4 som är den sista lägenheten de äger i föreningen, planeras säljas under kvartal 1 2024.

Fastighetsbelåning

Under året lades 2 lån om, som höjde snitträntan för föreningen. Snitträntan vid årets utgång var 2,80% (2,56). Föreningen väljer olika löptider för att sprida riskerna.

Under 2024 förfaller två lån för omläggning, en i början av året och en i mitten. Vi kommer även ta upp ett nytt lån för fasadrenoveringen som påbörjas i januari. Vi förväntar oss dock fallande räntor under 2024. Vi fortsätter amortera ca 2% under året.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Inga större planerade underhållsarbeten utfördes under 2023. Under året har styrelsen inventerat fastigheterna och fastställt renoveringsplanen för att gå till upphandling och beslut för port, fasad och fönsterentreprenad.

Avtal

Inga förändringar i våra avtal under året då dessa omförhandlades föregående år.

Fastighetsföräkring och skador

Föreningens fastigheter har under året drabbats av ett antal oförutsedda händelser, bland annat vattenskadorna. Även om föreningens fastighetsförsäkring täcker delar av dessa kostnader, så påverkar det våra fastighetskostnader. Föreningens försäkringsärenden leder även till ökade försäkringspremier.

Information och kommunikation

Föreningen använder flera olika kanaler för löpande information till sina medlemmar. Bland annat:

Hemsida, för allmän information samt nyhetsuppdateringar (www.brftullen.se).
Nyhetsbrev via e-post (medlemmar måste anmäla sig till dessa mailutskick via vår hemsida, i enlighet med GDPR).
Informationstavlor vid entreéerna till gårdarna.
Digitala anslagstavlor i gårdshuset.

Extra viktig information delas även ut i brevlådor samt förmedlas via trapplappar.

Alla medlemmar har möjlighet att maila ev. frågor till styrelsen (styrelsen@brftullen.se)

Tidigare genomförda underhåll:

Årtal	Ändamål
2016	Nya tak.
2017	Byte av hissar.
2018	Gårdsrenovering Gård 4.
2019	Stamspolning.
2019	Målning av trädetaljer vid radhus samt generationshus.
2019	Köksrenovering i föreningslokaler i båda gårdshusen.
2020	Gårdsrenovering Gård 1.
2021	Utvändig fasadmålning av båda gårdshusen.
2021	Byte av samtliga lysarmaturer i gemensamma utrymmen till LED.
2022	Byte av branddörrar.
2023	Utredning och förfrågningsunderlag för fasad/fönster projekt.
2023	Modernisering av elskåp till trapphus och utvändig belysning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2025	Byte av fläktar i gårdshus.
2025	Byte av plastmattor i samtliga fläktrum.
2024	Utredning energi, IMD, solceller.
2024	Stamspolning
2024-2025	Fasadrenovering.
2024-2025	Fönsterrenovering.
2024-2025	Byte entréportar.
2024-2025	Byte passagesystem.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 4 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 261 och under året har det tillkommit 22 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 271.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	164	185	293	337	261
Skuldsättning, kr/kvm	10 223	10 009	10 023	10 193	10 352
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 264	10 423	10 157	10 328	10 490
Räntekänslighet, %	11	12	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	180	210	208	171	196
Årsavgifter, kr/kvm	967	840	841	841	841
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	96	97	93	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 123	865	854	896	850
Nettoomsättning, tkr	15 435	13 546	13 380	14 057	13 310
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 971	-2 034	-741	930	-776
Soliditet, %	11	12	13	13	12

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

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.

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.

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för avskrivningar som inte är kassaflödespåverkande. Driftkostnaderna har ökat men det ökade kostnaderna möts av 15 % ökade årsavgifter under 2024 samt att nya lån ska upptas 2024.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 4 676 801kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 164 kr/m2.

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	13 984 022	0	0	13 984 022
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	16 783 690	0	-230 000	16 553 690
S:a bundet eget kapital, kr	30 767 712	0	-230 000	30 537 712
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 534 613	-2 033 626	230 000	-9 338 239
Årets resultat, kr	-2 033 626	2 033 626	-1 971 398	-1 971 398
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 568 239	0	-1 741 398	-11 309 637
S:a eget kapital, kr	21 199 473	0	-1 971 398	19 228 075

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	-9 568 239
Årets resultat, kr	-1 971 398
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	230 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 309 637

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	--16 553 690
Balanseras i ny räkning, kr	5 244 053

Tömning av underhållsfonden föreslås till följd av ändring av stadgar vilket gör att fonden töms i 2024 års årsredovisning

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 435 286	13 390 160
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 019 221	155 752
Summa Rörelseintäkter		17 454 507	13 545 912
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 710 272	-8 495 479
Övriga externa kostnader	Not 5	-394 366	-320 007
Personalkostnader	Not 6	-521 982	-408 740
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 667 320	-4 667 320
Summa Rörelsekostnader		-15 293 941	-13 891 546
Rörelseresultat		2 160 566	-345 634
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 413	15 461
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 158 377	-1 703 453
Summa Finansiella poster		-4 131 964	-1 687 992
Resultat efter finansiella poster		-1 971 398	-2 033 626
Resultat före skatt		-1 971 398	-2 033 626
Årets resultat		-1 971 398	-2 033 626

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	165 359 131	169 649 702
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 012 585	1 012 585
Summa Materiella anläggningstillgångar		166 371 716	170 662 287

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Övriga långfristiga fordringar	Not 13	6 781 500	7 158 250
Summa Finansiella anläggningstillgångar		6 782 000	7 158 750

Summa Anläggningstillgångar

173 153 716 **177 821 037**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		154 668	5 792
Aktuell skattefordran		966	19 854
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	5 338 273	2 684 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	572 778	657 268
Summa Kortfristiga fordringar		6 066 684	3 367 180

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		2 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	45 943	21 257
Summa Kassa och bank		45 943	21 257

Summa Omsättningstillgångar

8 112 628 **3 388 437**

Summa Tillgångar

181 266 344 **181 209 473**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 984 022	13 984 022
Fond för yttre underhåll	16 553 690	16 783 690
Summa Bundet eget kapital	30 537 712	30 767 712

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 338 239	-7 534 613
Årets resultat	-1 971 398	-2 033 626
Summa Ansamlad förlust	-11 309 636	-9 568 239

Summa Eget kapital**19 228 076****21 199 473**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	116 198 854	116 491 377
Summa Långfristiga skulder		116 198 854	116 491 377

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	42 684 330	40 520 047
Leverantörsskulder		507 062	311 845
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	61 659	49 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 586 363	2 637 058
Summa Kortfristiga skulder		45 839 414	43 518 623

Summa Skulder**162 038 268****160 010 000****Summa Eget kapital och skulder****181 266 344****181 209 473**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 160 566	-345 634
-----------------	-----------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	4 667 320	4 667 320
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 667 320	4 667 320
------------------	------------------

Erhållen ränta	12 580	15 461
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-3 689 590	-1 703 452
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 150 876	2 633 695
------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-33 557	-45 044
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-312 279	1 123 957
---	----------	-----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-345 836	1 078 912
-----------------	------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 805 041	3 712 607
------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 012 585
---	---	------------

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-7 535 000
--	---	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-8 547 585
---	----------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 871 760	-221 180
--	-----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 871 760	-221 180
--	------------------	-----------------

Årets kassaflöde

4 676 801	-5 056 158
------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	2 655 330	7 711 489
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	7 332 131	2 655 330
-------------------------------------	------------------	------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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

Enligt de nya stadgar som föreningen antagit under 2023 ska ingen avsättning till fond för yttre underhåll redovisas i räkenskaperna. Efter stadgeändringen lämnas istället information i förvaltningsberättelsen avseende framtida underhåll, med syfte att på så sätt visa att medel finns för säkerställande av underhållet av föreningens hus.

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.

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	14 969 587	13 004 916
	Hyror lokaler	138 574	101 110
	Hyror övrigt	168 000	115 200
	Övriga primära intäkter	189 225	190 734
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 465 386	13 411 960
	Hysesbortfall	-30 100	-21 800
	<i>Summa</i>	-30 100	-21 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 435 286	13 390 160
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 824 014	149 552
	Övriga sekundära intäkter	195 207	6 200
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 019 221	155 752
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 090 914	-868 985
	Snö och halk-bekämpning	-315 154	-229 066
	Reparationer	-477 297	-1 023 314
	Planerat underhåll	-230 000	-271 493
	Försäkringsskador	-2 516 837	-569 097
	El	-929 674	-1 245 801
	Uppvärmning	-969 403	-1 002 640
	Vatten	-893 111	-1 051 460
	Sophämtning	-433 697	-388 258
	Fastighetsförsäkring	-317 310	-268 907
	Kabel-TV och bredband	-524 408	-524 156
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-438 876	-419 948
	Förvaltningsavtalskostnader	-571 252	-621 550
	Övriga driftkostnader	-2 340	-10 804
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 710 272	-8 495 479

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 558
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 854	-10 847
	Administrationskostnader	-297 346	-91 466
	Extern revision	-21 500	-18 750
	Konsultkostnader	0	-18 963
	Medlemsavgifter	-29 120	-29 120
	Föreningsverksamhet	-21 373	-12 246
	Övriga förvaltningskostnader	-11 173	-137 057
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-394 366	-320 007
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-18 375	-14 280
	Övriga arvoden	-383 250	-296 072
	Sociala avgifter	-120 357	-89 919
	Övriga personalkostnader	0	-8 469
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-521 982	-408 740
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivning av fjärrvärmelicens (20 år)	-376 750	-376 750
	Avskrivningar på byggnader	-4 070 360	-4 070 360
	Avskrivning på markanläggning	-220 210	-220 210
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 667 320	-4 667 320
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 579	1 639
	Ränteintäkter HSB bunden placering	22 871	12 942
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 963	880
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	26 413	15 461

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 156 911	-1 700 437
	Övriga räntekostnader	-1 466	-3 016
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 158 377	-1 703 453
Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	195 339 625	195 339 625
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 948 000	7 948 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 413 605	5 413 605
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	208 701 230	208 701 230
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-39 051 528	-34 760 958
	Årets avskrivningar	-4 290 570	-4 290 570
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-43 342 099	-39 051 528
	<i>Utgående redovisat värde</i>	165 359 131	169 649 702
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	204 106 000	204 106 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 062 000	1 062 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	151 400 000	151 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	356 568 000	356 568 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	177 880 000	177 880 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	177 880 000	177 880 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 012 585	0
	Årets investeringar	0	1 012 585
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 012 585	1 012 585
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde av fjärrvärmelicens	7 158 250	0
	Årets investering fjärrvärmelicens	0	7 535 000
	Nedskrivning (i 20år)	-376 750	-376 750
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	6 781 500	7 158 250
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 286 188	2 634 074
	Övriga fordringar	52 085	50 192
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 338 273	2 684 266
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	13 833	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	558 945	657 268
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	572 778	657 268
Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 3	764	764
	Bankkonto 7	45 179	20 493
	<i>Summa Kassa och bank</i>	45 943	21 257

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,29%	2026-07-15	16 214 700	1 628 240
Nordea	3,06%	2024-07-17	22 616 090	0
Nordea	0,56%	2025-03-26	20 453 927	800 000
Nordea	0,54%	2025-03-26	25 585 530	700 000
Swedbank	4,16%	2027-06-23	25 451 807	0
Swedbank	3,76%	2025-12-22	15 651 130	0
Swedbank	4,49%	2024-01-28	16 940 000	0
Swedbank	3,57%	2025-01-24	15 970 000	0
			158 883 184	3 128 240

Långfristig del	116 198 854
Nästa års amortering av långfristig skuld	3 128 240
Lån som ska konverteras inom ett år	39 556 090
Kortfristig del	42 684 330
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 128 240
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	12 512 960
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,29%	2026-07-15	16 214 700	1 628 240
Nordea	3,06%	2024-07-17	22 616 090	0
Nordea	0,56%	2025-03-26	20 453 927	800 000
Nordea	0,54%	2025-03-26	25 585 530	700 000
Swedbank	4,16%	2027-06-23	25 451 807	0
Swedbank	3,76%	2025-12-22	15 651 130	0
Swedbank	4,49%	2024-01-28	16 940 000	0
Swedbank	3,57%	2025-01-24	15 970 000	0
			158 883 184	3 128 240

Nästa års amortering av långfristig skuld	3 128 240
Lån som ska konverteras inom ett år	39 556 090
Kortfristig del	42 684 330

Not 19 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	31 250	31 250
Övriga kortfristiga skulder	30 409	18 423
<i>Summa Övriga skulder</i>	61 659	49 673

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 410 442	1 244 357
	Upplupna kostnader	472 335	0
	Upplupna räntekostnader	703 586	234 799
	Övriga upplupna kostnader	0	1 157 902
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 586 363	2 637 058

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 Bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka, org.nr. 716418-6954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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. 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 från BoRevision 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 Bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Sterne
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VEIKKO RÄIHÄ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 20:14:37



STEFAN DAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 10:40:05



PATRIK NYHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:03:46



CARINA STRANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 10:33:34



STEFAN HULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 17:26:20



KAJSA RÄIHÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 19:47:43



LINDA LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 17:27:01



JENS TILLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:03:29



JAN STERNE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:28:46



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:34:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN STERNE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:30:02



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:33:47

