



Till medlemmarna i Brf Tinget

Med anledning av att resultatet för 2014 ligger på ett kraftigt minus kommer här en förklaring till varför.

Vi är en förening med stabil ekonomi som under det senaste året gjort investeringar som genererar besparingar som kommer gynna oss alla lång tid framöver, dessutom har vi en hög amortering av våra lån. Så det finns ingen anledning till oro över situationen för föreningens ekonomi.

Bakgrunden till att årets resultat blev negativt även fast vi ligger på ett högt plus i kassaflöde är ett EU-direktiv som kom redan 2012 men som först nu drabbar bostadsrättsföreningar. Det är riktat mot aktiebolag som hade en avskrivningstakt på sina tillgångar som inte stämde överrens med verkligheten. Därför infördes den så kallade K3-modellen där anläggningstillgångarna delas in i komponenter med olika avskrivningstid. Ett alternativ till K3 är K2, som riktade sig till företag med obefintliga anläggningstillgångar där det upplevdes onödigt med en mer avancerad redovisning till ingen nytta.

I och med detta behövde vi alltså välja en av dessa modeller, som egentligen inte stämmer med sättet en bostadsrättsförenings ekonomi fungerar och hanteras men vi får rätta oss efter EU-direktivet.

Med K2 kostnadsförs investeringar på en gång, spenderade pengar kommer alltså direkt in i resultaträkningen. Med K3 läggs investeringar in i balansräkning med en avskrivningstid som påverkar resultatet, dock höjs avskrivningskostnaden per år på grund av att vissa komponenter får mycket kortare avskrivningstid.

Med K2 skulle vår avskrivningskostnad hamna en bit över 2 miljoner, med K3 landar det på 4 miljoner. Med K2 skulle vi fått ett resultat på -9 miljoner på grund av bergvärmeprojektet, med K3 får vi ett resultat på -2,3 miljoner. För 2014 har vi alltså en avskrivningskostnad på nästan 3 miljoner mer än 2013 och då får vi alltså ett minusresultat även fast pengar in/ut (kassaflöde) ligger på plus.

Detta ger oss ett balanserat resultat runt 0. Detta beräknar vi dock kan åtgärdas i och med kostnadsbesparingar för värme, räntor och förhoppningsvis minskade kostnader för vattenskador. Dessutom kommer försäljning av lägenheten i 38:an redovisas i år vilket ger pengar in till föreningen.

Framtida styrelse har sedan möjlighet att välja K2 inför bokslut för 2015 och således sänka avskrivningen med nästan 2 miljoner.

Så det vi förlorar 2014 på grund av redovisningstekniskt krångel på grund av EU-direktivet, kan vi ta tillbaka 2015 genom smarta och långsiktiga investeringar.

Med vänlig hälsning

Styrelsen Brf Tinget genom Mattias Orebag

Brf Tingtet



Årsredovisning 2014



Org Nr: 716421-0895

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Org.nr: 716421-0895

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Styrelsen för Brf Tinget i Nacka, 716421-0895, får härmed avge
årsredovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret
2014-01-01 – 2014-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 10 februari 1989 och registrerades den 28 augusti samma år.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 384:1 samt 383:1 i Nacka kommun. Dess ekonomiska plan registrerades av Länsstyrelsen den 21 januari 1991. Fastigheten bedöms vara i gott skick och är fullvärdesförsäkrad hos Folksam, i vilken försäkring avseende kollektivt bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

I föreningen finns 214 lägenheter som alla är upplåtna med bostadsrätt. HSB har under 2014 sålt 1 av 2 lägenheter. Kvarvarande lägenhet som ägs av HSB Stockholm handläggs av Fastighetssektionen. 2 upplåts till förskoleverksamhet, en drivs i kommunal regi och en som föräldrakooperativ.

Under verksamhetsåret har 17 lägenhetsöverlåtelser godkänts samt 4 överlåtelser som gåva/bodelning. En etagelägenhet har omvandlats till 2 lägenheter.

Antalet medlemmar i föreningen var vid verksamhetsårets utgång 300.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ledamot, ordförande	Eva Nordin
Ledamot, vice ordförande	Claes-Göran Jakobsson
Ledamot, sekreterare	Katarina Wattman
Ledamot	Bore Sellman
Ledamot	Susanne Weigl
Ledamot	Mikael Ståbis
Ledamot	Mattias Orehag
Suppleant	Maria Ingels
Suppleant	Ricardo Ayala-Baeza
Suppleant	Jonas Oldinger avgick okt 2014
Ledamot representerande HSB Stockholm:	Gunnel Robertsson

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är: Eva Nordin, Claes-Göran Jakobsson, Katarina Wattman, Mikael Ståbis, Maria Ingels, Ricardo Ayala-Baeza

Arvoden

Arvoden till styrelsens ledamöter beslutades av stämman och har uppgått till sex prisbasbelopp (266 400 kr).

Arvode till föreningsvald revisor har uppgått till ett fast belopp på 10 000 kr. Till valberedningen har utgått ett fast arvode på 10 000 kr.

Sammanträden

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten samt en konferens för planering och organisation av styrelsens arbete 2014-2015. Styrelsen har under året valt att dela in arbetet i tre grupper: Ekonomi och Juridik, Drift och Teknik samt Medlemmar och Administration. De tre grupperna har utöver styrelsemöten haft arbetsmöten efter behov.

Extra föreningsstämma hölls 19 februari 2014 där beslut togs att installera bergvärme som huvudsaklig energikälla i föreningen. På extra stämman var 89 röstberättigade medlemmar närvarande och 20 fullmakter, totalt 109 röster. 74 medlemmar röstade ja och 34 medlemmar nej. En medlem avstod att rösta

Ordinarie föreningsstämma hölls 21 maj 2014. På stämman var 30 av föreningens 214 lägenheter representerade.

Teknik

Fastighetsskötsel och driftteknik

Fastigheten förvaltas av Nytorget Fastigheter AB som även svarar för större delen av fastighetsskötseln. TQI ansvarar för teknisk drift av ventilation och värme. HP rör ansvarar för service av bergvärme-anläggningen.

Mark- och trädgårdsskötsel

Våra trädgårdar har under året skötts av Aziz konsult & trädgårdstjänst. Gräsklippning och snöröjning har skötts av Nacka Drift & Skötsel. Snöskottning av taken har skötts av Petterssons Tak.

Reviderad underhållsplan

Föreningens underhållsplan har reviderats under 2014 tillsammans med Nytorget och TQI. Underhållsplanen antas vara heltäckande för de kommande 5 åren, men vissa avsnitt sträcker sig fram till 2024.

Bergvärme

Styrelsen har anlitat Ångpanneföreningen i framtagande av offert för installation av bergvärme. Borrningen startade i juli och anläggningen

togs i bruk i november. Kostnaderna för borring och installation blev betydligt lägre än planerat. Samtliga 25 borrhål borrades på en gård istället för tre vilket utgjorde en stor del av besparingen.

Omvandling av lokal till lägenhet

I enlighet med beslut på stämman 2013 begärde styrelsen under hösten in offerter på ombyggnation av lokalen i port 38. Styrelsen beslöt att anta anbud från Abitulon AB. Ombyggnationen kommer att starta i januari 2015 för försäljning i april.

Planerat underhåll

Trapphus, källargångar och cykelrum

Under året genomfördes rensning av föremål som ställts i våra trapphus och källargångar vid två tillfällen i samband med föreningsdagar.

Rensning har också skett löpande under året vid behov. Enligt gällande brandskyddsföreskrifter får föremål inte finnas i trapphus och källargångar då de utgör hinder vid utrymning och släckningsarbete i händelse av brand. Dessutom kan de hindra de boende att flytta saker till och från sina lägenheter och förråd. Nytorgets Fastigheter har i uppdrag att utföra rensningen. Föremål som tas om hand kan hämtas ut av de boende mot en kostnad. Kontakt tas med Nytorget.

Marmorgolven i samtliga entréer har polerats.

Cykelrummen har rensats från cyklar som ingen känns vid. Enligt gällande regler har cyklar som inte hämtats ut rätt att slängas av föreningen.

Stamspolning

Har genomförts i samtliga lägenheter under 2014.

Målning av fönsterbågar

Underhållet med utvändigt målning av fönsterbågar är i det närmaste klart, återstår dock ett fåtal som kommer att avslutats under 2015.

Lekplatser

Våra två lekplatser har besiktigas i april. Inga A-fel upptäcktes. Besiktning görs en gång om året.

Skador på fastigheten

Vattenskador

Föreningen har även 2014 drabbats av flera vattenskador. Skadorna har uppstått pga av felinstallationer, läckande maskiner mm.

Port 12 har drabbats hårt av vattenskador i samband med felbyggnationer av hantverkare. Nytorget och föreningens försäkringsbolag IF/Folksam har utrett vattenskadorna och vi kan konstatera att dessa medfört stora kostnader för föreningen och mycket stora besvär för våra boende.

Klotter

Enstaka incidenter med klotter på fasaden har förekommit. Målet är att skyndsamt låta ta bort klottret.

Parkeringshuset

Parkeringshuset har 248 p-platser. Av dessa hyr brf Rådet 24 platser, BMW 41 och 19 platser hyrs ut externt. Förutom detta är 16 platser reserverade för besöksparkering vilket administreras av Q-park.

Föreningen har avtal med Nacka Drift och Skötsel AB om service och snöskottning av garaget. Under året har garaget renspolats och avloppsrännan för dagvatten rengjorts.

Samtal pågår med BMW – Bilia Group om ombyggnad av garaget. Det slutliga förslaget har blivit ytterligare försenat men det är vår förhoppning att förslaget kommer att antas under 2015.

Underhåll och renovering av garaget kommer att genomföras efter klarläggandet av BMW-avtalet.

Frivilliga insatser från våra medlemmar

Engagemanget från frivilliga utgör en viktig del i att skapa mervärde i vårt boende. Även detta år har det varit många medlemmar förutom styrelsen som varit engagerade i vår förening. Exempel på detta är tömning papperskorgar, distribution av information i till våra boende. Dessutom har ett flertal medlemmar deltagit i de två städdagar som anordnats under året.

Styrelsen vill härmed tacka alla som på olika sätt bistår vår bostadsrättsförening med sina krafter och sin kompetens och hoppas på att år 2015 blir ytterligare ett positivt år för vår gemensamma bostadsplats.

Föreningshuset

Föreningshuset har använts för styrelse- och föreningsmöten och har under året i stor utsträckning även hyrts ut till medlemmar för privata fester. Uthyrning har skett vid 43 tillfällen. Intäkterna används bl.a. till löpande underhåll av lokalen. Lokalen har också använts av medlemmar för möten dagtid och för bridgespel

Administration och medlemsfrågor

Det administrativa arbetet har främst bestått av uppdatering av föreningens kommunikationsplan, digitalisering och systematisering av föreningens protokollarkiv. Löpande har styrelsens möten protokollförts och arkivet uppdaterats.

Information till medlemmar

Under året har tre medlemsmöten arrangerats med tema bergvärme, ekonomi och brandsäkerhet. Tingets Nyheter har utkommit med 7 nummer. Information har även skett via föreningens hemsida. Föreningen har även en Facebook-sida.

Tillsammans med ordförande har gruppen inbjudit till 8 informationsmöten för nya medlemmar.

Ekonomi, juridik

Lån

Föreningen har under året lagt om de lån som förfallit. Aktuell ränta och bindningstid framgår av låneöversikten i årsbokslutet. För att erhålla lägsta möjliga ränta har föreningen gett i uppdrag till Svenska Bolån att förhandla med potentiella kreditgivare, vilket skett med gott resultat.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Utbildning

Styrelsens ledamöter har deltagit i olika utbildningar i HSBs regi under året. Byte av stadgar, ekonomi, ordförandeskap. Hela styrelsen deltog i budgetkonferens i oktober.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen, samt av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Föreningsvald revisor efter årsstämman har varit Christer Wistrand, Mattias Ore Hag var suppleant fram till årsstämman 2014. Därutöver har HSB anlitat Bo-Revision AB för lagstadgad revision.

Distriktsombud

Inga distriktsombud utsågs under 2014.

Valberedning

Årsstämman valde Maria Sandén och Mejreme Berisha till valberedning fram till och med stämman 2015.

Uthyrning

Skogsgläntans förskola och Lyckolundens föräldrakooperativ

Förskoleverksamhet administreras av kommunens fastighetskontor i en lokal på Serenadvägen 28-30. Föreningen hyr ut två lägenheter på Serenadvägen 22 till privat förskoleverksamhet.

Samfälligheten i Nacka Centrum

BRF Tingt är delägare i "Samfälligheten i Nacka centrum" som för Tingtets del förvaltar sopsug och därtill hörande fastighet för sopkärl.

Representanter i samfälligheten utses av respektive föreningens styrelse där varje förening ska utse minst en och högst två representanter.

Ägandet är fördelat på andelstal, fastställda av Lantmäteriverket, i förhållande till antalet lägenheter i respektive förening. Andelstalen används för att fördela kostnader, intäkter och resultat för respektive gemensamhetsanläggning. Fördelning är gjord enligt följande:

Sopsug, styr- och reglerutrustning, kabel-TV anläggning samt gemensam administration

Tingt	38%
Rådet	9%
Senaten	36%
Folksam	17%

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 005 046
Årets resultat	- 2 305 620
	- 300 575

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	- 603 134
Överföring till fond	330 000
Balanserat resultat	- 27 441
	- 300 575



Org Nr: 716421-0895

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 034 468	15 405 413
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-7 316 953	-7 178 957
Övriga externa kostnader	Not 3	-326 563	-410 586
Planerat underhåll		-603 134	-467 615
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-349 234	-304 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 006 183	-1 310 507
Summa rörelsekostnader		-12 602 067	-9 672 039
Rörelseresultat		3 432 401	5 733 375
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	55 170	4 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-5 793 191	-6 380 024
Summa finansiella poster		-5 738 021	-6 375 998
Årets resultat		-2 305 620	-642 624

6 5



Org Nr: 716421-0895

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	250 225 498	245 211 487
Inventarier och maskiner	Not 8	34 833	69 668
Pågående nyanläggningar	Not 9	177 718	12 322
		<u>250 438 049</u>	<u>245 293 477</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>250 438 549</u>	<u>245 293 977</u>
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 11	1 194 023	1 194 023
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		30 994	9 447
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 328 608	1 767 034
Övriga fordringar	Not 12	102 341	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	263 691	114 764
		<u>3 725 634</u>	<u>1 891 245</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	5 000 000	0
Kassa och bank	Not 15	6 475	4 550
Summa omsättningstillgångar		<u>9 926 132</u>	<u>3 089 818</u>
Summa tillgångar		<u>260 364 682</u>	<u>248 383 796</u>

an 4



Org Nr: 716421-0895

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		50 880 345	50 880 345
Yttre underhållsfond		1 575 997	1 603 779
		<u>52 456 342</u>	<u>52 484 124</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		2 005 046	2 619 888
Årets resultat		-2 305 620	-642 624
		<u>-300 574</u>	<u>1 977 264</u>
Summa eget kapital		<u>52 155 767</u>	<u>54 461 387</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	204 313 268	190 298 036
Leverantörsskulder		1 231 903	410 585
Aktuell skatteskuld		68 990	154 714
Fond för inre underhåll		397 214	442 892
Övriga skulder	Not 18	462 333	193 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 735 207	2 422 710
Summa skulder		<u>208 208 915</u>	<u>193 922 408</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>260 364 682</u>	<u>248 383 796</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		235 911 000	235 911 000
Summa ställda säkerheter		235 911 000	235 911 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

C y

**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka**

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 305 620	-642 624
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 006 183	1 310 507
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 700 563	667 883
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-272 815	379 096
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	271 274	410 898
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 699 022	1 457 877
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-9 150 755	71 578
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-9 150 755	71 578
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	14 015 232	-1 009 768
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 015 232	-1 009 768
Årets kassaflöde	6 563 499	519 687
Likvida medel vid årets början	1 771 584	1 251 898
Likvida medel vid årets slut	8 335 083	1 771 585

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

4 9



HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2008:1 (K2) och BFNR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,50%

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 91 354 539 kr.

CS



Org Nr: 716421-0895

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 599 602	13 597 992
Hyror	1 796 082	1 772 642
Övriga intäkter	721 021	81 733
Bruttoomsättning	16 116 705	15 452 367
Avgifts- och hyresbortfall	-72 784	-46 554
Hyresförluster	-9 453	-400
	16 034 468	15 405 413
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 263 592	1 410 406
Reparationer	1 166 750	1 143 747
El	708 160	495 595
Uppvärmning	1 646 111	1 928 687
Vatten	865 083	589 173
Sophämtning	300 871	400 087
Fastighetsförsäkring	170 612	191 405
Kabel-TV och bredband	144 656	134 833
Fastighetsskatt	548 199	529 730
Förvaltningsarvoden	439 688	306 037
Övriga driftskostnader	63 231	49 257
	7 316 953	7 178 957
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	42 963	75 064
Hyror och arrenden	0	275
Förbrukningsinventarier och varuinköp	75 165	27 685
Administrationskostnader	127 790	97 942
Extern revision	15 938	15 350
Konsultkostnader	6 207	138 570
Medlemsavgifter	58 500	55 700
	326 563	410 586
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	266 400	230 920
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	10 000	20 000
Löner och övriga ersättningar	0	-7 920
Sociala avgifter	58 694	50 972
Övriga personalkostnader	4 140	402
	349 234	304 374
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 891	2 129
Ränteintäkter skattekonto	0	833
Ränteintäkter HSB bunden placering	48 021	0
Övriga ränteintäkter	1 258	1 063
	55 170	4 025
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	5 751 669	6 378 198
Övriga räntekostnader	41 522	1 826
	5 793 191	6 380 024

Cy



Org Nr: 716421-0895

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	255 134 493	255 134 493
Anskaffningsvärde mark	9 916 000	9 916 000
Årets investeringar	8 985 359	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 035 852	265 050 493
Ingående avskrivningar	-19 839 006	-18 563 334
Årets avskrivningar	-3 971 348	-1 275 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 810 354	-19 839 006
Utgående bokfört värde	250 225 498	245 211 487
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	160 000 000	160 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 388 000	6 388 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	97 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	15 600 000	15 600 000
Summa taxeringsvärde	278 988 000	278 988 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	319 838	319 838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	319 838	319 838
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-250 170	-215 335
Årets avskrivningar	-34 835	-34 835
Utgående ackumulerade avskrivningar	-285 005	-250 170
Bokfört värde	34 833	69 668
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	12 322	83 900
Årets investeringar	165 396	-71 578
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 718	12 322
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Bostadsrätter		
Bostadsrätter	1 194 023	1 194 023
	1 194 023	1 194 023
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	106 100	0
Övriga fordringar	-3 759	0
	102 341	0

5
2



Org Nr: 716421-0895

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Noter

2014-12-31

2013-12-31

Not 13

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

253 795

114 764

Upplupna intäkter

9 896

0

263 691

114 764

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

Not 14

Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm

5 000 000

0

5 000 000

0

Not 15

Kassa och bank

Handkassa

6 475

4 550

6 475

4 550

Not 16

Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgifter

Yttre uh fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

50 880 345

0

1 603 779

2 619 888

-642 624

Resultatdisposition

-27 782

-614 842

642 624

Årets resultat

-2 305 620

Belopp vid årets slut

50 880 345

0

1 575 997

2 005 046

-2 305 620

Not 17

Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Lånenummer

Ränta

Ränteändr dag

Belopp

Nästa års amortering

SBAB

23295156

2,92%

2015-09-04

22 478 632

39 958

SBAB

23295245

2,92%

2015-09-04

22 478 632

39 958

SBAB

23295393

2,92%

2015-09-04

22 478 632

39 958

Stadshypotek

802527

1,25%

2017-12-01

10 000 000

100 000

Stadshypotek

802530

1,25%

2017-12-01

16 409 800

164 100

Stadshypotek

802533

1,25%

2017-12-01

4 610 237

46 104

Swedbank

2854537947

2,34%

2016-12-06

31 250 000

300 000

Swedbank

2854537962

2,34%

2016-12-06

31 250 000

300 000

Swedbank

2854537970

2,34%

2016-12-06

28 557 335

300 000

Swedbank

2854840937

2,11%

2017-03-24

14 800 000

400 000

204 313 268

1 730 078

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

202 583 190

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

195 662 878

Not 18

Övriga skulder

Depositioner

250

0

Momsskuld

30 989

26 716

Källskatt

36 788

36 877

Övriga kortfristiga skulder

394 306

129 879

462 333

193 472

G5



Org Nr: 716421-0895

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	63 849	116 559
Förutbetalda hyror och avgifter	1 210 077	1 274 772
Övriga upplupna kostnader	461 281	1 031 379
	1 735 207	2 422 710

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den 2015 04 13

Bore Sellman

Clas-Göran Jacobson

Eva Nordin

Gunnel Robertsson

Katarina Wattman

Mattias Orehag

Mikael Ståbis

Suzanne Weigl

Ricardo Ayala

Vår revisionsberättelse har 2015-05-08 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Christer Wisstrand

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka, org.nr. 716421-0895

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn *Niklas Donss* innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 8 / 5 / 2015

Av föreningen vald
revisor

Christer Wistrand

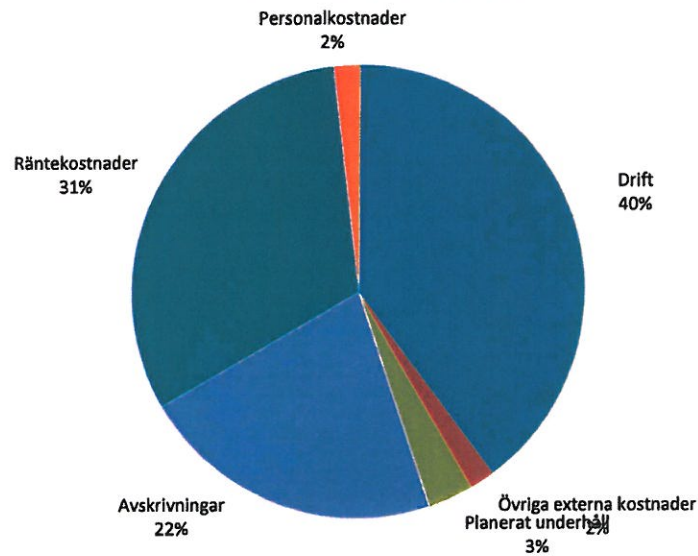
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Niklas Donss
Auditeringsrevisor



HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

