



Org Nr: 716421-0895

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tingt i Nacka

Org.nr: 716421-0895

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget 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 384:1 samt 383:1 i Nacka kommun. Varav fastighet 383:1 är parkeringshuset på Serenadsvägen 21.

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	215	16 993
Lokaler	4	708
Parkeringar och garageplatser	251	0

Föreningens fastighet är byggd 1990 värdeår 1990.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Nacka Centrums Samfällighetsförening (NCS).

Samfällighetens syfte är att förvalta delägarnas gemensamma sopsugsanläggning med tillhörande styr- och reglerutrustning samt gemensamma garage och parkeringsanläggningar.

Föreningens andel är 38 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har föreningen bytt garagefasad på tre av fyra sidor, bytt belysning i hissar, tvättat samtliga entrétak och bytt ut sensorstyrd LED belysning i garaget och trapphuset i garaget. Även sopning av hela garaget, installation av ny brickläsare till grovsoprummet och byte av fläkt i elrum port 23 har gjorts.

Avseende mark har föreningen iordningställt stor växtyta mellan port 38 och 40 samt energideklaration har upprättats.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Byggnad	Byte till kodlås på 5 återvinningsrum
2019	Byggnad	Målning av fönster, fönsterbleck samt stuprör
2019	Utemiljö	Byte till kvicksilverfri armatur på belysningsstolpar vid gård 3 och 4
2019	Utemiljö	Byta stuprör som flagnar
2019	Byggnad	Sopning och spolning av hela garaget
2019	Byggnad	Polering av trapphusgolven
2019	Byggnad	OVK daghem och föreningsgård
2019	Byggnad	Byte av styr i föreningsgården
2019	Utemiljö	Iordningsställande av växtyta på innergården hus 4

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014	Värme	Bergvärmeanläggning
2017	Utemiljö	Nya spaljeer runt samtliga altaner
2017	Tak	Målat tak på Skogsgläntans förskola
2017	Ventilation	Ny fläkt i hus 3
2017	Armatur	Bytt belysningsstolpar
2017	Utemiljö	Plastdosor över knapplåsen på baksidan
2017	Byggnad	Stamspolning av köksstammarna
2017	Garage	Byte av passersystem till garaget
2017	Byggnad	Fastighetsbesiktning i april
2017	Byggnad	Uppdatering av underhållsplan i april
2018	Fasad	Renovering av garagefasad
2018	Armatur	Ny belysning i garaget
2018	Armatur	Byte till ledbelysning till fastighetens trapphus
2018	Trapphus	Polera golv i entréer och trapphus
2018	Armatur	Bytt ut resterande belysningsstolpar

Övriga väsentliga händelser

Under året har föreningen haft 3 medlemsmöten och öppethus med ordföranden vid 5 tillfällen. Föreningen har haft trädgårdsdagar under vår och höst. Tingets nyheter har kommit ut med 5 stycken nummer. Föreningslokalen har varit uthyrd 59 gånger.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30. Vid stämman deltog 28 röstberättigade.

En extra stämman hölls 2018-03-14. Vid stämman deltog 23 röstberättigade, varav en via fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Hallqvist	Ledamot
Daniel Olof Andreas Lundström	Ledamot
Eva Nordin	Ledamot
Hans Tillberg	HSB-ledamot
Holger Söderström	Ledamot
Madeleine Bergquist	Ledamot
Nils Cronstedt	Ledamot
Suzanne Weigl	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Nils Cronstedt och Daniel Lundström. Holger Söderström avgick ur styrelsen augusti 2018.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Madeleine Bergquist, Daniel Lundström, Eva Nordin och Nils Cronstedt. För belopp över 40 000 kronor krävs två i förening.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Revisorer

Linnéa Löw
Per Norman
BoRevision AB

Föreningsvald ordinarie
Föreningsvald suppleant
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

Föreningens representant i Nacka Cetnruns samfällighetsförening har varit Eva Nordin som ordinarie ledamot och Nils Cronstedt som suppleant.

Valberedning

Valberedningen består av Tarja Bergenheim, Katarina Wattman och Birgitta Wistrand.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-04.

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 304 (301) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 12 (32) 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.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	803	803	803	802	800
Totala Intäkter kr/kvm	901	902	899	880	906
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	359	364	290	184	130
Belåning, kr/kvm	10 343	10 987	11 078	11 452	11 542
Räntekänslighet	13%	14%	14%	15%	15%
Drift och underhåll kr/kvm	396	387	375	404	413
Energikostnader kr/kvm	158	159	155	167	182



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

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	15 954	15 958	15 914	15 585	16 034
Resultat efter finansiella poster	1 265	1 332	865	-1 536	-2 306
Soliditet	23%	22%	21%	20%	20%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget 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		15 954 002
Rörelsekostnader	-	12 849 507
Finansiella poster	-	1 839 468
Årets resultat		1 265 027

Planerat underhåll	+	1 052 225
Avskrivningar	+	4 035 275
Årets sparande		6 352 527

Årets sparande per kvm total vta **359**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 592 837	2 665 953	1 415 488	-810 426	1 331 684
Reservering till fond 2018			200 000	-200 000	
Reservering till fond 2017			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-723 258	723 258	
Ianspråktagande av fond 2017			-1 092 230	1 092 230	
Balanserat i ny räkning				1 331 684	-1 331 684
Årets resultat					1 265 027
Belopp vid årets slut	50 592 837	2 665 953	0	1 936 746	1 265 027

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 936 746
Årets resultat	1 265 027
	3 201 772

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 413 488
Årets resultat	1 265 027
Reservering till underhållsfond	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond	723 258
Summa till stämmans förfogande	3 201 772

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 201 772
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 954 002	15 958 206
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 012 583	-6 847 200
Övriga externa kostnader	Not 3	-289 182	-280 984
Planerat underhåll		-1 052 225	-1 092 230
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-460 243	-428 829
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 035 275	-4 013 136
Summa rörelsekostnader		-12 849 507	-12 662 379
Rörelseresultat		3 104 495	3 295 826
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 705	17 803
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 848 173	-1 981 945
Summa finansiella poster		-1 839 468	-1 964 142
Årets resultat		1 265 027	1 331 684

**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	235 866 111	239 878 411
Inventarier och maskiner	Not 8	91 900	114 875
		<u>235 958 011</u>	<u>239 993 286</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>235 958 511</u>	<u>239 993 786</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		24 377	19 652
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 593 007	7 542 019
Placeringskonto HSB Stockholm		5 009 991	5 004 986
Övriga fordringar	Not 10	0	19 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	427 788	343 877
		<u>7 055 163</u>	<u>12 930 248</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 055 163</u>	<u>12 930 248</u>
Summa tillgångar		<u>243 013 674</u>	<u>252 924 034</u>

**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	50 592 837	50 592 837
Upplåtelseavgifter	2 665 953	2 665 953
Yttre underhållsfond	0	1 415 488
	<u>53 258 790</u>	<u>54 674 278</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 936 746	-810 426
Årets resultat	1 265 027	1 331 684
	<u>3 201 772</u>	<u>521 258</u>

Summa eget kapital	<u>56 460 562</u>	<u>55 195 536</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>181 782 656</u>	<u>193 182 656</u>
		181 782 656	193 182 656

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 300 000	1 300 000
Leverantörsskulder		771 746	625 017
Skatteskulder		68 383	152 130
Fond för inre underhåll		323 724	368 514
Övriga skulder	Not 14	593 328	498 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>1 713 275</u>	<u>1 601 759</u>
		4 770 456	4 545 842

Summa skulder		186 553 112	197 728 498
---------------	--	-------------	-------------

Summa eget kapital och skulder

243 013 674	252 924 034
--------------------	--------------------

**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 265 027	1 331 684
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 035 275	4 013 136
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 300 302	5 344 820
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 922	-3 246
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	224 613	-246 651
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 455 993	5 094 924
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-114 875
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-114 875
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-11 400 000	-1 610 204
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-11 400 000	-1 610 204
Årets kassaflöde	-5 944 007	3 369 845
Likvida medel vid årets början	12 547 005	9 177 160
Likvida medel vid årets slut	6 602 998	12 547 005

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



HSB Bostadsrättsförening Tinget 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 1,5% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5% 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 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.

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 91 354 539 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 652 916	13 652 916
Hyror	2 207 352	2 198 562
Övriga intäkter	131 715	174 869
Bruttoomsättning	15 991 983	16 026 347
Avgifts- och hyresbortfall	-33 722	-68 141
Hyresförluster	-4 259	0
	15 954 002	15 958 206
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 020 932	840 938
Reparationer	951 821	1 110 562
El	1 351 107	1 215 427
Uppvärmning	609 621	750 830
Vatten	831 496	847 894
Sophämtning	223 279	181 175
Fastighetsförsäkring	221 198	206 727
Kabel-TV och bredband	154 088	159 219
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	606 625	603 163
Förvaltningsarvoden	997 288	852 386
Övriga driftkostnader	45 128	78 879
	7 012 583	6 847 200
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	68 031	58 692
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 378	16 977
Administrationskostnader	69 267	116 493
Extern revision	17 813	17 375
Konsultkostnader	35 963	8 068
Medlemsavgifter	82 730	63 380
	289 182	280 984
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	292 350	322 299
Revisionsarvode	45 500	10 000
Övriga arvoden	13 650	0
Löner och övriga ersättningar	0	723
Sociala avgifter	100 773	95 807
Övriga personalkostnader	7 970	0
	460 243	428 829
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 544	1 901
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5 005	4 986
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	8 750
Övriga ränteintäkter	1 156	2 165
	8 705	17 803
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 847 179	1 981 942
Övriga räntekostnader	994	3
	1 848 173	1 981 945



HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	265 791 369	265 791 369
Anskaffningsvärde mark	9 916 000	9 916 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 707 369	275 707 369
Ingående avskrivningar	-35 828 958	-31 815 822
Årets avskrivningar	-4 012 300	-4 013 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 841 258	-35 828 958
Utgående bokfört värde	235 866 111	239 878 411
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	159 000 000	159 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	21 917 000	21 917 000
Summa taxeringsvärde	283 917 000	283 917 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	319 838	319 838
Årets investeringar	114 875	114 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	434 713	434 713
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-319 838	-319 838
Årets avskrivningar	-22 975	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-342 813	-319 838
Bokfört värde	91 900	114 875
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	0	19 714
	0	19 714

**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka**

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

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	421 538	343 877
Upplupna intäkter	6 250	0
	427 788	343 877

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

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	107131	0,95%	2021-06-30	22 478 632	0
Stadshypotek	107132	0,95%	2021-06-30	22 478 632	0
Stadshypotek	107133	0,95%	2021-06-30	22 478 632	0
Stadshypotek	64872	0,97%	2020-12-01	30 089 425	0
Swedbank	2854537947	1,04%	2019-12-20	30 050 000	300 000
Swedbank	2854537962	1,04%	2019-12-20	30 050 000	300 000
Swedbank	2854537970	1,04%	2019-12-20	22 357 335	300 000
Swedbank	2854840937	1,03%	2019-03-27	3 100 000	400 000
				183 082 656	1 300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 181 782 656

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 176 582 656

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 235 911 000 235 911 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 1 300 000 1 300 000

Not 14 Övriga skulder

Depositioner	0	250
Momsskuld	15 307	24 043
Källskatt	50 850	43 872
Övriga kortfristiga skulder	527 171	430 257
	593 328	498 422

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	7 421	36 662
Förutbetalda hyror och avgifter	1 211 383	1 260 173
Övriga upplupna kostnader	494 471	304 924
	1 713 275	1 601 759

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Org Nr: 716421-0895

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den 2019-05-15


Anders Hallqvist


Daniel Olof Andreas Lundström


Eva Nordin


Hans Tillberg

Avgick 2018-08

↓
Holger Söderström


Madeleine Bergquist


Nils Cronstedt


Suzanne Weigl

Vår revisionsberättelse har 20/5 2019 lämnats beträffande denna årsredovisning


Anna Trané


Ola Trané

Av föreningen vald revisor

Ola Trané
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tinget i Nacka 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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.



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tinget i Nacka 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. Revisornas 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 revisionssed 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. Riskerna 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, förfälskning, 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 Tinget i 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

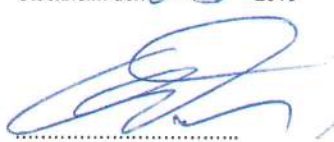
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 2015 -2019



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



24/4 2019

Av föreningen vald revisor