



Org Nr: 716421-0895

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Org.nr: 716421-0895

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka med säte i Nacka org.nr. 716421-0895 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 bildades 1989. Fastigheterna Sicklaön 384:1 och Sicklaön 41 förvärvades 1990-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 384:1	1990-01-01	1990
Sicklaön 41	1990-01-01	1991
Totalt 2 objekt		

I Nacka kommun. Fastigheten Nacka Sicklaön 384:1 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	708
215	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16993
246	garageplatser	0
Totalt 465 objekt		17701

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 72 st 2 rok, 63 st 3 rok, 50 st 4 rok, 9 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
NACKA SICKLAÖN G A:38	G:A	716421-0895		GÅNGVÄG OCH TRAPPOR,U TEBELYSNING,DAGVATTENL EDNING INKLUSIVE BRUNNA R,GRÄSARMERAD YTA
NACKA SICKLAÖN G A:40	G:A	716421-0895		SOPSUG,STYR-OCH ÖVERV AKNING,KABEL-TV-ANLÄGGN ING
NACKA SICKLAÖN G A:41	G:A	716421-0895	1 / 2	PARKERINGSDÄCK

Totalt 3 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniel Lundström	Ordförande	2021-06-09	
Eva Nordin	Ledamot	2019-06-05	
Hans Tillberg	Ledamot	2017-06-01	
Anders Hallqvist	Ledamot	2017-06-01	
Suzanne Weigl	Ledamot	2011-09-15	
Anna-Lena Grentzelius	Ledamot	2019-06-05	2021-06-09
Madeleine Bergquist	Ledamot	2016-06-13	
Anders Grahn	Ledamot	2020-06-29	
Patrik Nilsson	Ledamot	2019-06-05	
Sanna Jonsson	Ledamot	2019-06-05	
Johanna Larsson	Ledamot	2019-06-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:
Anna-Lena Grentzelius och Eva Nordin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, 1 extrastyrelsemöte samt 1 konstituerande möte.

Firmatecknare har varit:

Eva Nordin, Madeleine Bergquist, Daniel Olof Andreas Lundström, Patrik Nilsson och Johanna Larsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit:

Jukka Laari med Per Ceder som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit:

Tarja Bergerheim och Brigitta Wistrand, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. På stämman deltog 38 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 11 maj 2021.

Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret:

- Målning och delvis renovering av fönster påbörjades 2021 och kommer slutföras under 2022.
- Uppdaterat alla rabatter på framsidan av port 14-20 och 32-40.
- Bytt fasadbelysning vid samtliga portar.

Under året har det genomförts 11 st överlåtelse, och i samband med överlåtelse gör föreningens fastighetsförvaltare, Nytorget en avsyn av lägenheterna för att säkerställa att lägenheterna är renoverade eller ombyggda på sätt som följer de riktlinjerna som gäller. Ev. anmärkningar delges säljaren av lägenheten.

Pga av Covid har vi flyttat fram en del av det planerade underhållet under 2021 till 2022, men allt ligger enl. plan.

Räntesatserna har sänkts avsevärt under året och ligger nu på en mycket låg nivå.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**2021**

- Byggnad Utbyte av fasadbelysning vid portarna
- Målning och delvis renovering av fönster påbörjades 2021 och kommer slutföras under 2022
- Uppdaterat alla rabatter på framsidan av port 14-20 och 32-40

2020

- Byggnad Upprustning av plåtar vid takfönster
- Byggnad Monterat brickläsare till källare / cykelnedfarter, port 14 och 32
- Byggnad Renovering och målning av Föreningshuset
- Byggnad Rörelsestyrd belysning i källaren mellan port 12-14
- Utemiljö Spaljéer kring 2 uteplatser i port 40
- Utemiljö Anläggningsarbete innergården, slänten vid port 38-40
- Utemiljö Anläggningsarbete utmed gångvägen vid port 40
- Utemiljö Ny stenläggning utmed Serenadvägen 14-38
- Utemiljö Målning av murar
- Utemiljö Nya bänkar utmed Serenadvägen 14-38 samt 40
- Garaget Målning av trapphus samt garageportal

- Garaget Installation av 10 el-laddstolpar
- Garaget Målning av parkeringsrutor

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

2022 Renovering av garage, norrsida

2022 Målning av sockelfasad upp till 4m

2023 Spolning av kökstammar

2023-2024 Målning av entréer och trapphus

2023-2028 Löpande byte av entrebelysning till sensorstyrd ledbelysning

2024 Tvätt av balkongskärmar

2024-2026 Byte av entrépartier

2025 Renovering av undertak och takpannor (planerat men beroende på löpande utvärdering kan detta senareläggas)

2026 Målning av murar utanför entréer

2026 Spolning av samtliga stammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 306 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 306.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	402	364	304	359	364
Skuldsättning, kr/kvm	9 643	9 846	10 117	10 343	10 987
Räntekänslighet, %	13	13	13	13	14
Energikostnad, kr/kvm	161	133	166	158	159
Driftskostnad, kr/kvm	461	464	500	439	427
Årsavgifter, kr/kvm	803	803	803	803	803
Totala intäkter, kr/kvm	907	906	906	902	903
Nettoomsättning, tkr	16 066	16 028	16 032	15 954	15 958
Resultat efter finansiella poster, tkr	849	1 445	559	1 265	1 332
Soliditet, %	25	25	24	23	22

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	50 592 837	0	0	50 592 837
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 665 953	0	0	2 665 953
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	53 258 790	0	0	53 258 790
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 760 983	1 444 561	0	5 205 544
Årets resultat, kr	1 444 561	-1 444 561	849 298	849 298
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 205 544	0	849 298	6 054 842
S:a eget kapital, kr	58 464 334	0	849 298	59 313 632

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 000 000 kr.

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	5 205 544
Årets resultat, kr	849 298
Reservation till underhållsfond, kr	-2 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 000 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 054 842

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 054 842

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 066 359	16 027 913
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 313 230	-7 332 994
Övriga externa kostnader	Not 3	-328 894	-360 854
Planerat underhåll		-2 186 181	-956 005
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-531 940	-526 494
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 084 865	-4 042 095
Summa rörelsekostnader		-14 445 110	-13 218 443
Rörelseresultat		1 621 249	2 809 470
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 850	7 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-778 801	-1 372 325
Summa finansiella poster		-771 951	-1 364 910
Årets resultat		849 298	1 444 561

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	224 603 353	228 665 243
Inventarier och maskiner	Not 8	22 975	45 950
		<u>224 626 328</u>	<u>228 711 193</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>224 626 828</u>	<u>228 711 693</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		19 345	10 113
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 184 608	1 198 011
Placeringskonto HSB Stockholm		5 025 050	5 020 030
Övriga fordringar	Not 10	167 063	159 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	530 997	424 240
		<u>7 927 062</u>	<u>6 812 124</u>
Kassa och bank	Not 12	119 869	20 848
Summa omsättningstillgångar		<u>8 046 931</u>	<u>6 832 972</u>
Summa tillgångar		<u>232 673 759</u>	<u>235 544 665</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	50 592 837	50 592 837
Upplåtelseavgifter	2 665 953	2 665 953
	<u>53 258 790</u>	<u>53 258 790</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 205 544	3 760 983
Årets resultat	849 298	1 444 561
	<u>6 054 842</u>	<u>5 205 544</u>
Summa eget kapital	<u>59 313 632</u>	<u>58 464 334</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 170 682 656	174 282 656
Leverantörsskulder	313 566	622 033
Fond för inre underhåll	287 199	291 196
Övriga skulder	Not 15 92 635	62 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 984 073	1 822 086
	<u>173 360 128</u>	<u>177 080 331</u>
Summa skulder	173 360 128	177 080 331
Summa eget kapital och skulder	<u>232 673 759</u>	<u>235 544 665</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	849 298	1 444 561
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 084 865	4 042 095
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 934 164	5 486 656
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-123 323	-241 355
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-120 204	-844 042
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 690 637	4 401 259
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-830 553
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-830 553
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 600 000	-4 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 600 000	-4 800 000
Årets kassaflöde	1 090 637	-1 229 294
Likvida medel vid årets början	6 238 890	7 468 184
Likvida medel vid årets slut	7 329 527	6 238 889

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

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.

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 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 91 354 539 kr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 652 916	13 652 828
Individuell mätning el	20 635	0
Hyror	2 334 947	2 298 435
Övriga intäkter	118 486	147 835
Bruttoomsättning	16 126 984	16 099 098
Avgifts- och hyresbortfall	-60 482	-71 170
Hyresförluster	-143	-15
	16 066 359	16 027 913
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 409 827	1 766 246
Reparationer	838 247	1 415 622
El	612 883	557 643
Uppvärmning	1 228 101	1 010 182
Vatten	1 031 345	782 758
Sophämtning	248 672	213 237
Fastighetsförsäkring	321 463	303 871
Kabel-TV och bredband	381 458	440 905
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	454 984	449 881
Förvaltningsarvoden	749 510	318 089
Övriga driftkostnader	36 739	74 561
	7 313 230	7 332 994
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	100 783	65 970
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 923	45 194
Administrationskostnader	120 434	162 643
Extern revision	19 375	18 750
Medlemsavgifter	63 380	63 380
	328 894	355 937
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	380 796	381 703
Revisionsarvode	15 867	15 633
Övriga arvoden	15 866	16 884
Sociala avgifter	113 710	112 274
Övriga personalkostnader	5 701	0
	531 940	526 494
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	987	1 073
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5 020	5 029
Övriga ränteintäkter	843	1 313
	6 850	7 415
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	777 518	1 371 233
Övriga räntekostnader	1 283	1 092
	778 801	1 372 325

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	266 621 922	265 791 369
Anskaffningsvärde mark	9 916 000	9 916 000
Årets investeringar	0	830 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 537 922	276 537 922
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-47 872 679	-43 853 558
Årets avskrivningar	-4 061 890	-4 019 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 934 569	-47 872 679
Utgående bokfört värde	224 603 353	228 665 243
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	183 000 000	183 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 000 000	12 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	127 000 000	127 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 984 000	1 984 000
Summa taxeringsvärde	323 984 000	323 984 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	434 713	434 713
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	434 713	434 713
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-388 763	-365 788
Årets avskrivningar	-22 975	-22 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-411 738	-388 763
Bokfört värde	22 975	45 950
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	15 144	1 330
Skattefordran	151 919	158 399
	167 063	159 729
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	530 997	424 240
	530 997	424 240
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Swedbank	119 869	20 848
	119 869	20 848

Noter					2021-12-31	2020-12-31
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39758221604	0,26%	2022-06-30	67 435 896	0
	Nordea	39758239287	0,15%	2022-06-01	27 689 425	1 200 000
	Nordea	39758241702	0,17%	2022-06-28	75 557 335	2 400 000
					170 682 656	3 600 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					152 682 656
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					235 911 000 235 911 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				170 682 656	174 282 656
					170 682 656	174 282 656
Not 15	Övriga skulder					
	Momsskuld				26 001	5 605
	Källskatt				66 634	56 755
					92 635	62 360
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				6 086	8 816
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 306 875	1 334 838
	Övriga upplupna kostnader				671 112	478 432
					1 984 073	1 822 086

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Nacka, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anders Grahm

.....
Anders Hallqvist

.....
Daniel Lundström

.....
Eva Nordin

.....
Hans Tillberg

.....
Johanna Larsson

.....
Madeleine Bergquist

.....
Patrik Nilsson

.....
Sanna Jonsson

.....
Suzanne Weigl

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Jukka Laari

.....

Av föreningen vald revisor

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 räkenskapsåret 2021.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Brf Tinget i Nacka för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jukka Laari
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

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

**DANIEL OLOF ANDREAS
LUNDSTRÖM**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 08:22:54



ANDERS HALLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 16:06:56



HANS TILLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 06:55:40



SANNA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 09:08:38



JOHANNA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 08:28:03



SUZANNE WEIGL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 19:49:01



MADELEINE BERGQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 12:07:26



PATRIK NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 15:42:00



EVA NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-07 kl. 10:17:58



ANDERS GRAHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 06:30:52



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 12:21:50



JUKKA LAARI

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 19:29:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

JOAKIM HÄLL BOREVISION AB
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 12:22:59



JUKKA LAARI

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 19:31:10



HSB – där möjligheterna bor