



Org Nr: 716421-0895

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Org.nr: 716421-0895

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 fastigheterna 384:1 och 383:1 i Nacka kommun. Varav fastighet 383:1 är parkeringshuset på Serenadvägen

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	215	16 993
Lokaler	4	708
Parkerings- och garageplatser	253	0

Föreningens fastighet är byggd 1990 och har värdeår 1990.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Brf Tinget bildar tillsammans med brf Senaten, brf Rådet och Folksam, Nacka Centrum Samfällighetsförening, (NCS). NCS syfte är att förvalta delägarnas gemensamma sopsugsanläggning med tillhörande styr- och reglerutrustning. NCS förvaltar också garage- och parkeringsanläggningar som tillhör Brf Senaten och Folksam. Föreningens andel i NCS är 38 %.

Andelstalen fördelas enligt NCS stadgar: Brf Tinget 38 %, Brf Senaten 36 %, Folksam 17 % och Brf Rådet 9 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Med anledning av den pågående Coronasituationen i Sverige och världen har styrelsen valt att senarelägga underhållsarbeten som skulle ske inne i lägenheterna. Istället har styrelsen tidigare lagt utomhusarbeten, arbeten i garaget och föreningshuset som var planerade under budgetåret 2021.

Detta omfattar det större planerade arbetet med målning av fönster och fönsterbleck i lägenheterna, föreningen kommer att skjuta upp dessa arbeten till 2021 inklusive kostnaden för densamma.

Föreningshuset renoverades samt målades om utvändigt.

Gatusidan utmed Serenadvägen har fått ny plattsättning, murarna har målats och nya sittbänkar monterats.

Arbetet med föryngring och uppfräschning av träd och buskar har genomförts.

Slänten vid port 38-40 har grävts upp och belagts med ny gräsmatta.

En gästlägenhet har iordningställt i gamla fastighetsskötarlokalen i port 12. I lägenheten finns plats för 4 övernattande. Lägenheten var klar för uthyrning i juni 2020.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021-2022	Byggnad	Målning av fönster och fönsterbleck.
2021	Byggnad	Utbyte av fasadbelysning vid portarna.
2022-2023	Byggnad	Målning av entréer och trapphus samt byte av belysning.
2021	Byggnad	Skador på sockelfasaderna lagas och målas.
2021	Utemiljö	Fortsätta arbetet med föryngring av växtligheten utmed Serenadvägen.
2021	Utemiljö	Fortsätta arbetet med föryngring av växtligheten på innergårdarna.
2021	Garaget	Byte av norrsidans spaljée.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Byggnad	Upprustning av plåtar vid takfönster.
2020	Byggnad	Monerat brickläsare till källare / cykelnedfarter, port 14 och 32.
2020	Byggnad	Renovering och målning av Föreningshuset.
2020	Byggnad	Rörelsestyrd belysning i källaren mellan port 12-14.
2020	Utemiljö	Spaljéer kring 2 uteplatser i port 40.
2020	Utemiljö	Anläggningsarbete innergården, slänten vid port 38-40.
2020	Utemiljö	Anläggningsarbete utmed gångvägen vid port 40.
2020	Utemiljö	Ny stenläggning utmed Serenadvägen 14-38.
2020	Utemiljö	Målning av murar.
2020	Utemiljö	Nya bänkar utmed Serenadvägen 14-38 samt 40.
2020	Garaget	Målning av trapphus samt garageportal.
2020	Garaget	Installation av 10 el-laddstolpar.
2020	Garaget	Målning av parkeringsrutor.

Övriga väsentliga händelser

Under året har 20 överlåtelse skett.

Föreningslokalen har hyrts ut 15 gånger
Gästlägenheten har hyrts ut 48 nätter

Lekplatsbesiktning genomfördes våren 2020.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Ekonomi

Styrelsen arbetar aktivt med att förbättra och skapa trygghet i föreningens ekonomi. Under 2020 har föreningen fortsatt köpa Aktiv Förvaltning av de lån som förfallit under verksamhetsåret.

Styrelsen analyserar ekonomin för att på längre sikt kunna säkerställa att de viktiga nyckeltalen som vi går igenom i denna årsredovisning fortsätter att se bra ut även om 10 år. Styrelsen säkerställer därmed även att riskexponeringen för oförutsedda händelse blir stabilare, samt möjliggör större underhåll såsom stammar och tak etc.

Nacka Centrums Samfällighet

Föreningens skuld till Nacka Centrums Samfällighet har slutreglerats under 2020.

Medlemmar

Pga av rådande Coronaläge har inga medlemsmöten hållits under året. Sedvanliga trädgårdsdagar vår och höst har dock genomförts.

Stämma

Årsstämman hölls 2020-06-23 digitalt. Medlemmarna var delaktiga i besluten genom poströstning. 28 poströster hade inkommit till styrelsen varav 1 valt att inte delta i röstningen.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Eva Nordin	Ordförande
Daniel Lundström	Vice ordförande
Madeleine Bergquist	Sekreterare
Anders Hallqvist	Ledamot
Suzanne Weigl	Ledamot
Patrik Nilsson	Ledamot
Sanna Jonsson	Ledamot
Johanna Larsson	Ledamot
Anna-Lena Grenzelius	Ledamot
Hans Tillberg	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2020-06-23 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Eva Nordin	Ordförande
Daniel Lundström	Vice ordförande
Madeleine Bergquist	Sekreterare
Anders Hallqvist	Ledamot
Suzanne Weigl	Ledamot
Patrik Nilsson	Ledamot
Sanna Jonsson	Ledamot
Johanna Larsson	Ledamot
Anna-Lena Grenzelius	Ledamot
Anders Grahn	Ledamot
Hans Tillberg	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anna-Lena Grenzelius, Patrik Nilsson, Daniel Lundström, Sanna Jonsson och Johanna Larsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten. Styrelsekonferens hölls i augusti.

Firmatecknare

Firmatecknare har Eva Nordin, Daniel Lundström, Madeleine Bergquist och Patrik Nilsson. Firmateckning sker genom två ledamöter i styrelsen.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Revisorer

Jukka Laari Föreningsvald ordinarie
Per Norman Föreningsvald suppleant
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Tarja Bergenheim (valberedningens ordförande) och Birgitta Wikstrand.

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 2020-04-21.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 307 (301) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019).
Under året har 27 (26) överlåtelser skett.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	803	803	803	803	803
Totala intäkter kr/kvm*	906	906	902	903	901
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	364	304	359	364	290
Belåning, kr/kvm	9 846	10 117	10 343	10 987	11 078
Räntekänslighet	13%	13%	13%	14%	14%
Totala driftkostnader kr/kvm*	464	500	439	427	419
Energikostnader kr/kvm	133	166	158	159	155

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. 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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	16 028	16 032	15 954	15 958	15 914
Resultat efter finansiella poster	1 445	559	1 265	1 332	865
Soliditet	25%	24%	23%	22%	21%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	16 027 913
Rörelsekostnader	- 13 218 443
Finansiella poster	- 1 364 910
Årets resultat	1 444 561
Planerat underhåll	+ 956 005
Avskrivningar	+ 4 042 095
Årets sparande	6 442 661
Årets sparande per kvm total yta	364

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 592 837	2 665 953	0	3 201 772	559 211
Reservering till fond 2020			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-200 000	200 000	
Balanserad i ny räkning				559 211	-559 211
Årets resultat					1 444 561
Belopp vid årets slut	50 592 837	2 665 953	0	3 760 983	1 444 561

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 760 983
Årets resultat	1 444 561
	5 205 544

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 760 983
Årets resultat	1 444 561
Reservering till underhållsfond	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond	200 000
Summa till stämmans förfogande	5 205 544

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 205 544
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 027 913	16 031 882
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 332 994	-8 071 883
Övriga externa kostnader	Not 3	-360 854	-247 216
Planerat underhåll		-956 005	-777 819
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-526 494	-535 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 042 095	-4 035 275
Summa rörelsekostnader		<u>-13 218 443</u>	<u>-13 667 848</u>
Rörelseresultat		2 809 470	2 364 034
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 415	7 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 372 325</u>	<u>-1 812 301</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 364 910</u>	<u>-1 804 823</u>
Årets resultat		1 444 561	559 211



**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	228 665 243	231 853 811
Inventarier och maskiner	Not 8	45 950	68 925
		<u>228 711 193</u>	<u>231 922 736</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>228 711 693</u>	<u>231 923 236</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 113	991
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 198 011	2 451 383
Placeringskonto HSB Stockholm		5 020 030	5 015 001
Övriga fordringar	Not 10	159 729	172 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	424 240	179 326
		<u>6 812 124</u>	<u>7 819 111</u>
Kassa och bank	Not 12	20 848	1 800
Summa omsättningstillgångar		<u>6 832 972</u>	<u>7 820 911</u>
Summa tillgångar		<u>235 544 665</u>	<u>239 744 146</u>



**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31	
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	3 760 983	3 201 772	
Årets resultat	1 444 561	559 211	
	<u>5 205 544</u>	<u>3 760 983</u>	
Summa eget kapital	<u>58 464 334</u>	<u>57 019 773</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>0</u>	<u>175 482 656</u>
		0	175 482 656
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	174 282 656	3 600 000
Leverantörsskulder		622 033	461 365
Fond för inre underhåll		291 196	323 724
Övriga skulder	Not 15	62 360	1 170 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>1 822 086</u>	<u>1 686 286</u>
		177 080 331	7 241 717
Summa skulder		177 080 331	182 724 373
Summa eget kapital och skulder		<u>235 544 665</u>	<u>239 744 146</u>

**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 444 561	559 211
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 042 095	4 035 275
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 486 656</u>	<u>4 594 486</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-241 355	99 439
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-844 042</u>	<u>171 262</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 401 259</u>	<u>4 865 186</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-830 553</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-830 553</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-4 800 000</u>	<u>-4 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-4 800 000</u>	<u>-4 000 000</u>
Årets kassaflöde	-1 229 294	865 186
Likvida medel vid årets början	7 468 184	6 602 998
Likvida medel vid årets slut	6 238 889	7 468 184

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 BFNAR 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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
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 1 429 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 21,4 % 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	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	13 652 828	13 648 402
Hyror	2 298 435	2 253 865
Övriga intäkter	147 835	180 209
Bruttoomsättning	<u>16 099 098</u>	<u>16 082 476</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-71 170	-50 594
Hyresförluster	-15	0
	16 027 913	16 031 882
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 766 246	1 470 743
Reparationer	1 415 622	1 377 521
El	557 643	1 242 872
Uppvärmning	1 010 182	848 939
Vatten	782 758	845 529
Sophämtning	213 237	895 684
Fastighetsförsäkring	303 871	243 318
Kabel-TV och bredband	440 905	161 018
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	449 881	435 895
Förvaltningsarvoden	318 089	505 958
Övriga driftkostnader	74 561	44 406
	7 332 994	8 071 883
Not 3	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	65 970	63 191
Förbrukningsinventarier och varuinköp	45 194	19 751
Administrationskostnader	162 643	82 632
Extern revision	18 750	18 263
Medlemsavgifter	63 380	63 380
	355 937	247 216
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	381 703	370 003
Revisionsarvode	15 633	0
Övriga arvoden	16 884	20 930
Sociala avgifter	112 274	110 249
Övriga personalkostnader	0	34 472
	526 494	535 654
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 073	1 547
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5 029	5 010
Övriga ränteintäkter	1 313	921
	7 415	7 478
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 371 233	1 811 193
Övriga räntekostnader	1 092	1 108
	1 372 325	1 812 301

**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	265 791 369	265 791 369
Anskaffningsvärde mark	9 916 000	9 916 000
Årets investeringar	830 553	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 537 922	275 707 369
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-43 853 558	-39 841 258
Årets avskrivningar	-4 019 120	-4 012 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 872 679	-43 853 558
Utgående bokfört värde	228 665 243	231 853 811
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	-365 788	-342 813
Årets avskrivningar	-22 975	-22 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-388 763	-365 788
Bokfört värde	45 950	68 925
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	1 330	1 402
Skattefordran	158 399	171 008
	159 729	172 410

**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31																																										
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																												
Förutbetalda kostnader	424 240	174 325																																										
Upplupna intäkter	0	5 001																																										
	424 240	179 326																																										
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																												
Not 12 Kassa och bank																																												
Swedbank	20 848	1 800																																										
	20 848	1 800																																										
Not 13 Skulder till kreditinstitut																																												
<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Villkorsändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea</td><td>39798261313</td><td>0,27%</td><td>2021-12-28</td><td>77 957 335</td><td>2 400 000</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39798261348</td><td>0,26%</td><td>2021-12-01</td><td>28 889 425</td><td>1 200 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek AB</td><td>107131</td><td>0,95%</td><td>2021-06-30</td><td>22 478 632</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek AB</td><td>107132</td><td>0,95%</td><td>2021-06-30</td><td>22 478 632</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek AB</td><td>107133</td><td>0,95%</td><td>2021-06-30</td><td>22 478 632</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>174 282 656</td><td>3 600 000</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea	39798261313	0,27%	2021-12-28	77 957 335	2 400 000	Nordea	39798261348	0,26%	2021-12-01	28 889 425	1 200 000	Stadshypotek AB	107131	0,95%	2021-06-30	22 478 632	0	Stadshypotek AB	107132	0,95%	2021-06-30	22 478 632	0	Stadshypotek AB	107133	0,95%	2021-06-30	22 478 632	0					174 282 656	3 600 000		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																							
Nordea	39798261313	0,27%	2021-12-28	77 957 335	2 400 000																																							
Nordea	39798261348	0,26%	2021-12-01	28 889 425	1 200 000																																							
Stadshypotek AB	107131	0,95%	2021-06-30	22 478 632	0																																							
Stadshypotek AB	107132	0,95%	2021-06-30	22 478 632	0																																							
Stadshypotek AB	107133	0,95%	2021-06-30	22 478 632	0																																							
				174 282 656	3 600 000																																							
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		156 282 656																																										
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	174 282 656	3 600 000																																										
	174 282 656	3 600 000																																										
Not 15 Övriga skulder																																												
Momsskuld	5 605	1 228																																										
Källskatt	56 755	55 799																																										
Övriga kortfristiga skulder	0	1 113 316																																										
	62 360	1 170 343																																										
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																												
Upplupna räntekostnader	8 816	0																																										
Förutbetalda hyror och avgifter	1 334 838	1 282 105																																										
Övriga upplupna kostnader	478 432	404 181																																										
	1 822 086	1 686 286																																										

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



HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Anders Grahn

.....
Anders Hallqvist

.....
Anna-Lena Grentzelius

.....
Daniel Olof Andreas 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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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 2020 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 / 2021

.....
Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Jukka Laari
Av föreningen vald revisor