



HSB BRF TULLEN 623 ÅRSREDOVISNING 2022



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716418-6954 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

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

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15471
1	lokaler (hyresrätt)	63
38	Förråd	145
Totalt 231 objekt		15679

Föreningens lägenheter fördelas på: 67 st 2 rok, 78 st 3 rok, 33 st 4 rok, 11 st 5 rok, 3 st 7 rok.



Föreningen äger dessutom

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

Totalt 3 objekt

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

Samfälligheten

Föreningen är delaktig i Jarlabergs Samfällighetsföreningen.

Jarlabergs Samfällighet består av två representanter vardera från Jarlabergs sju bostadsrättsföreningar samt två representanter från Egna Hem, som utgörs av 22 st friköpta radhus på Landåvägen.

Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre gemensamhetsanläggningar.

Samfälligheterna omfattar bland annat tre parkeringshus samt gästparkeringsplatser i direkt anslutning till P-husen, parkeringsplats vid Volvo.

Därutöver ansvarar samfälligheten för distribution av radio och tv-program, vissa parkvägar, planteringar och gräsytor samt anläggningar för hushållssopor, vatten och avlopp. Grovsoprummen ägs av samfälligheten men sköts av medlemmarna som också står för kostnaderna för grovsophämtningen, om man har den tjänsten. Även fastigheten vid Fyrspanssvägen 1 innehas av Samfällighetsföreningen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Veikko Räihä	Ordförande	2020-06-17	
Stefan Hult	Ledamot	2020-11-09	
Andrea Bakoczy	Ledamot	2018-12-13	2022-05-25
Jens Tillberg	Ledamot	2022-05-26	
Stefan Dahlgren	HSB-Ledamot	2016-05-26	
Carina Strandberg	Ledamot	2021-05-26	
Richard Döös	Ledamot	2020-11-09	
Linda Lindkvist	Ledamot	2019-12-08	
Kajsa Räihä	Ledamot	2019-10-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Richard Döös, Jens Tillberg, Linda Lindkvist, Kajsa Räihä

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av två tillsammans från styrelsen. Firmatecknare har varit Veikko Räihä, Carina Strandberg, Linda Lindkvist och Stefan Hult.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2017.

Revisorer har varit:

Jan Sterne - Föreningsvald ordinarie
Gigi Carlsson - Föreningsvald suppleant
BoRevision AB - Av HSB Riksförbund

Valberedning har varit:

Lotten Raeder - Föreningsvald
Peter Berg - Föreningvald
Brita Robertsson - Adjungerad

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. På stämman deltog 25st medlemmar varav 2 st genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. För 2023 höjs avgiften med 15%.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningens investeringsplan, som också sträcker sig 50 år framåt, redovisar större åtgärder som kräver investeringar.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-05.

Hysesavtal skriven med ny hyresgäst till Ateljélokalen minst 3 år framåt.

Nacka kommun har renoverat sista daghem/lokaler och omvandlat till lägenheter inför försäljning. 5 lägenheter innefattade dessa lokaler. Kommunen äger således enbart ett generationsboende på gård 4 som är planerad att renovera och avyttras.

Fastighetsbeläning

Under året konsolideras lånen till två låneinstitut vid omläggningen.

Nordea	69% (31%)
Swedbank	31% (31%)
SBAB	0% (38%)

Snitträntan vid årets utgång var 2,56% (0,70)

Under 2023 förfaller två lån för omläggning, och efter den första höjningen i början av 2023 har bland annat Marknadsinformationen från HSB Stockholm gett oss en prognos om ytterligare höjningar av styrräntan under 2023. Vi beräknar amorteratera ca 2% under året.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Byte belyningsarmaturer på stolparna på båda gårdarna byttes till LED armaturer.
Branddörrar till vindförråden utbytta då dessa inte slöt tätt på grund av slitna gångjärn.
Pågående dränering 2022-2023.

Avtal

Styrelsen har arbetat under året med genomgång av avtal. Resultatet blev reviderade och omförhandlade avtal gällande sommar-markskötsel (Habitek), förvaltare (HSB), ekonomisk förvaltning (HSB), fjärrvärme (Stockholm Exergi), bredband (Telenor). Styrelsen anser leverantörerna utför ett gott arbete hos föreningen och kunde möta önskemålen gällande avtalen samt sänkning av avtalspriset.

Föreningen har investerat i en driftnettolicens med Stockholm exergi gällande fjärrvärme. Detta ger föreningen rabatterat pris för fjärrvärmeförbrukningen under kommande 20 år av licenstiden.

Fastighetsföräkring och skador

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

Planerade åtgärder 2023/2024.

- Upphandlad entreprenör gällande laddstolpar. Installation räknas med vara färdigställt 2023.
- Renovering av dagvattenrännor pågår i garagen, räknas vara färdigställt under 2023.
- Ny leverantör upphandlad, Nacka Drift och Skötsel fastighetskötsel av garagen.
- Ny leverantör upphandlad, HSB Stockholm gällande administrativ och ekonomisk förvaltning.
- Utredning 2023 gällande matavfallssortering.
- Utredning 2023 säkerhet och belysning i garagen.
- Utredning status på garagens betongkonstruktion.

Information och kommunikation

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

Hemsida, för allmän information samt nyhetsuppdateringar (www.brftullen.se).

Nyhetsbrev via e-post (medlemmar måste anmäla sig till dessa mailutskick via vår hemsida, i enlighet med GDPR).

Informationstavlor vid entreéerna till gårdarna.

Digitala anslagstavlor i gårdshusen.

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

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

Tidigare genomförda underhåll:

Årtal	Ändamål
2016	Nya tak.
2017	Byte av hissar.
2018	Gårdsrenovering Gård 4.
2019	Stamspolning.
2019	Målning av trädetaljer vid radhus samt generationshus.
2019	Köksrenovering i föreningslokaler i båda gårdshusen.
2020	Gårdsrenovering Gård 1.
2021	Utvändig fasadmålning av båda gårdshusen.
2021	Byte av samtliga lysarmaturer i gemensamma utrymmen till LED.
2022	Byte av branddörrar.

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte av fläktar i gårdshus.
2023	Byte av plastmattor i samtliga fläktrum.
2023	Utredning och framtagande av förfrågningsunderlag till kommande fasad/fönsterprojekt. Portar och passagesystem.
2023	Utredning energi, IMD, solceller.
2023	Modernisering av elskåp till trapphus och utvändig belysning
2024	Stamspolning
2023-2026	Fasadrenovering.
2032-2026	Fönsterrenovering.
2023-2026	Byte entréportar.
2023-2026	Byte passagesystem.
2023-2026	Balkongrenovering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 256 och under året har det tillkommit 25 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 261.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	185	293	337	261	219
Skuldsättning, kr/kvm	10 009	10 023	10 193	10 352	10 553
Räntekänslighet, %	12	12	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	210	208	171	196	208
Driftskostnad, kr/kvm	571	494	480	481	517
Årsavgifter, kr/kvm	840	841	841	841	801
Totala intäkter, kr/kvm	865	854	896	850	838
Nettoomsättning, tkr	13 546	13 380	14 057	13 310	13 112
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 034	-741	930	-776	-1 107
Soliditet, %	12	13	13	12	12

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	13 984 022	0	0	13 984 022
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 830 183	0	953 507	16 783 690
S:a bundet eget kapital, kr	29 814 205	0	953 507	30 767 712
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 839 733	-741 373	-953 507	-7 534 613
Årets resultat, kr	-741 373	741 373	-2 033 626	-2 033 626
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 581 106	0	-2 987 133	-9 568 239
S:a eget kapital, kr	23 233 099	0	-2 033 626	21 199 473

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 225 000 kr samt ianspråktagande skett med 271 493 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	-6 581 106
Årets resultat, kr	-2 033 626
Reservation till underhållsfond, kr	-1 225 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	271 493
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 568 239

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 568 239

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 545 912	13 325 898
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	55 076
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-8 397 885	-7 246 042
Övriga externa kostnader	Not 4	-146 108	-211 430
Planerat underhåll		-271 493	-1 051 111
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-408 740	-302 347
Avskrivningar och nedskrivningar		-4 667 320	-4 290 570
Summa rörelsekostnader		<u>-13 891 546</u>	<u>-13 101 501</u>
Rörelseresultat		-345 634	279 474
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	15 461	23 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 703 453	-1 044 550
Summa finansiella poster		<u>-1 687 992</u>	<u>-1 020 846</u>
Årets resultat		-2 033 626	-741 373

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	169 649 702	173 940 272
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 012 585	0
		<u>170 662 287</u>	<u>173 940 272</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 11	7 158 250	0
		<u>7 158 750</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>177 821 037</u>	<u>173 940 772</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 792	16 509
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 634 074	1 661 047
Övriga fordringar	Not 12	70 046	89 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	657 269	582 204
		<u>3 367 180</u>	<u>2 349 109</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	0	6 000 000
Kassa och bank	Not 15	21 257	50 442
Summa omsättningstillgångar		<u>3 388 437</u>	<u>8 399 551</u>
Summa tillgångar		<u>181 209 473</u>	<u>182 340 323</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	13 984 022	13 984 022
Yttre underhållsfond	<u>16 783 690</u>	<u>15 830 183</u>
	30 767 712	29 814 205
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 534 613	-5 839 733
Årets resultat	<u>-2 033 626</u>	<u>-741 373</u>
	-9 568 239	-6 581 106
Summa eget kapital	<u>21 199 474</u>	<u>23 233 100</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>116 491 377</u>	<u>96 100 587</u>
	116 491 377	96 100 587
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 40 520 047	61 132 017
Leverantörsskulder	311 845	429 394
Övriga skulder	Not 18 31 250	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>2 655 481</u>	<u>1 445 225</u>
	43 518 623	63 006 636
Summa skulder	160 010 000	159 107 223
Summa eget kapital och skulder	<u>181 209 473</u>	<u>182 340 323</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 033 626	-741 373
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 667 320	4 290 570
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 633 695</u>	<u>3 549 198</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 045	11 926
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 123 957	56 228
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 712 607</u>	<u>3 617 351</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 012 585	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-7 535 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-8 547 585</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-221 180	-2 654 625
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-221 180</u>	<u>-2 654 625</u>
Årets kassaflöde	-5 056 158	962 726
Likvida medel vid årets början	7 711 489	6 748 762
Likvida medel vid årets slut	2 655 330	7 711 489

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 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 1,68 % av anskaffningsvärdet.

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 1 519 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 93 250 614 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	13 004 916	13 014 033
Hyror	357 421	258 819
Övriga intäkter	205 375	72 946
Bruttoomsättning	<u>13 567 712</u>	<u>13 345 798</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-21 800	-19 900
	13 545 912	13 325 898
Not 2	Övriga rörelseintäkter	
Erhållna ersättningar	<u>0</u>	<u>55 076</u>
	0	55 076
Not 3	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 098 051	996 553
Reparationer	1 592 411	754 512
El	1 245 801	907 117
Uppvärmning	1 002 640	1 410 876
Vatten	1 051 460	961 438
Sophämtning	388 258	367 502
Fastighetsförsäkring	268 907	251 316
Kabel-TV och bredband	524 156	534 736
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	419 948	400 508
Förvaltningsarvoden	750 344	600 224
Övriga driftkostnader	55 909	61 260
	8 397 885	7 246 042

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	10 804	8 132
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 847	40 684
Administrationskostnader	50 636	69 555
Extern revision	18 750	18 000
Konsultkostnader	25 951	45 939
Medlemsavgifter	29 120	29 120
	146 108	211 430
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	266 560	208 120
Revisionsarvode	14 280	2 365
Övriga arvoden	29 512	17 344
Sociala avgifter	89 919	68 333
Övriga personalkostnader	8 469	6 185
	408 740	302 347
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 639	1 370
Ränteintäkter skattekonto	137	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	12 942	21 831
Övriga ränteintäkter	743	503
	15 461	23 704
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 700 437	1 043 472
Övriga räntekostnader	3 016	1 078
	1 703 453	1 044 550

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	200 753 230	200 753 230
Anskaffningsvärde mark	7 948 000	7 948 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 701 230	208 701 230
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-34 760 958	-30 470 388
Årets avskrivningar	-4 290 570	-4 290 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 051 528	-34 760 958
Utgående bokfört värde	169 649 702	173 940 272
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	204 106 000	160 106 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 062 000	734 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	151 400 000	119 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	356 568 000	280 240 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 012 585	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 012 585	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Andra långfristiga fordringar		
Årets investeringar fjärrvärmelicens	7 535 000	0
Nedskrivning/försäljning	-376 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>7 158 250</u>	<u>0</u>
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	50 192	50 055
Skattefordran	19 854	39 294
	<u>70 046</u>	<u>89 349</u>
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	657 269	579 373
Upplupna intäkter	0	2 831
	<u>657 269</u>	<u>582 204</u>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 14 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	4 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	2 000 000
	<u>0</u>	<u>6 000 000</u>
Not 15 Kassa och bank		
Handelsbanken	20 493	49 678
Swedbank	764	764
	<u>21 257</u>	<u>50 442</u>

Noter **2022-12-31** **2021-12-31**

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Carina Strandberg.....
Jens Tillberg.....
Kajsa Rähä.....
Linda Lindkvist.....
Richard Döös.....
Stefan Dahlgren.....
Stefan Hult.....
Veikko Rähä

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....
Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tullen nr 623 i Nacka, org.nr. 716418-6954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tullen nr 623 i Nacka för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Tullen nr 623 i Nacka för räkenskapsåret 2022 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. Revisor 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Sterne
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VEIKKO RÄIHÄ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 20:05:42



STEFAN DAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 15:36:18



CARINA STRANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 18:31:57



STEFAN HULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 21:38:10



RICHARD DÖÖS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 19:46:59



KAJSA RÄIHÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 20:07:40



LINDA LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 18:18:53



JENS TILLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 19:38:50



JAN STERNE

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 10:31:26



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 13:30:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN STERNE

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 10:35:35



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 13:28:46

