



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE

Ordinarie föreningsstämma för HSB:s bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka hålls tisdagen den 28 maj kl. 18.30 i på Nacka Seniorcenter, Ektorpsvägen 17.

Utöver ordinarie stämmopunkter tillkommer:

- Styrelsens förslag till att anta uppdaterade stadgar, 2023-års normalstadgar för HSB-bostadsrättsförening.

Vi kommer också få en information av Nacka Kommun om deras agenda för klimat- och miljöfrågor, av Charlotte Persson, Klimat- och miljödirektör, Nacka kommun, Stadsledningskontoret

Årsredovisning och förslag till stadgeförändring kommer att skickas ut via e-post. Till medlemmar vi inte har e-post till, kommer materialet att delas ut i brevlådorna inom kort, samt sättas upp i portarna.

Varmt välkomna!

Styrelsen i Tallmohöjden

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses av valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a) Antagande av uppdaterade stadgar
25. Föreningsstämmans avslutning



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769607-4272 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklahöjden 75:3	1961-01-01	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
115	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 713
6	lägenheter (hyresrätt)	352
4	garageplatser	0
38	p-platser	0
Totalt 163 objekt		7 065

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 50 st 2 rok, 43 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Charlotta Leivig	Ordförande	2023-06-02	
Charlotta Leivig	Ledamot	2020-06-25	
Victoria Arnesson	Ordförande	2022-06-10	2023-06-02
Kerstin Thufvesson	Ledamot	2016-08-26	
Theresa Nordlander	Ledamot	2004-06-10	
Agneta Elisabet Kalivas	Ledamot	2019-06-05	
Patrik Schirman	Ledamot	2023-06-02	
Marielle Fiedler	Ledamot	2022-06-10	2023-06-02
Nick Derek	Ledamot	2023-06-02	
Fanny Olofsson	Ledamot	2022-06-10	
Niklas Ronny Na Widercrantz	Suppleant	2020-06-25	
Alexander Stålnacke	Suppleant	2022-06-10	2023-06-02
Cristoffer Lagergren	Suppleant	2019-06-05	2023-12-09
Rikard Karlsson	Suppleant	2023-06-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fanny Olofsson, Charlotta Leivig, Rikard Karlsson och Niklas Widercrantz.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Theresa Nordlander, Charlotta Leivig, Agneta Elisabet Kalivas, Patrik Schirman, Marielle Fiedler, Victoria Arnesson och Nick Derek.

Revisorer har varit: Saba Teclé med Eva-Maria Anttonen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ida Berglöv Kenneway (sammankallande) och Dimitra Kalivas, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 2%. Inför 2024 höjs avgifterna med 5% för att möta ökade drift- och räntekostnader per 2024-04-01.

I enlighet med föreningens stadgar har styrelsen att upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Underhållsplanen är ett viktigt hjälpmedel och nödvändig för att planera föreningens ekonomi. Den visar behovet av avsättning till den yttre fonden för att vi på ett korrekt sätt ska kunna ta hänsyn till det framtida behovet av underhåll av våra fastigheter. Underhållsplanen är föremål för årlig uppföljning och revidering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 16 maj.

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

Förvaltning

Ekonomisk/administrativ fastighetsförvaltning köps från HSB Stockholm genom ett tvåårigt avtal som förlängs automatiskt om uppsägning inte sker.

Ektorps samfällighetsförening

Ektorps samfällighetsförening ligger under året för upplösning samt reglering.

Fastigheterna

I styrelsens ansvar ingår bl a att vidta nödvändiga åtgärder vad gäller underhåll av föreningens fastigheter inom ramen för en god boendemiljö för våra medlemmar.

Underhållet delas upp i två typer:

- Periodiskt underhåll, större projekt.
- Löpande underhåll, mindre projekt och reparationer.

Inför ombildning till bostadsrättsförening utfördes den 11 maj 2001 besiktning av Storstaden Värdering AB. I besiktningsprotokollet finns *Bedömda reparationer* uppställda. Besiktningen var avsedd att ligga till grund för den blivande underhållsplanen för HSB:s bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka. Föreningen har fortlöpande efter ombildningen vidtagit omfattande underhållsåtgärder i enlighet med det ovannämnda besiktningsprotokollet.

Föreningen har sedan 2004 en underhållsplan som omfattar de närmast kommande 20 åren. Underhållsplanen är föremål för årlig uppföljning och revidering.

Fastigheterna är sedan 2005 anslutna till ComHem/Tele2.

Sedan 2010 är fastigheterna också anslutna till Telenors digitala nät.

Från och med mitt februari 2023 är samtliga lägenheter i samtliga fastigheter anslutna till Bahnhof bredband efter årstämmobeslut 2022-06-09.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under 2010 och 2011 renoverades samtliga balkonger. De gamla golvplattorna bilades bort och nya förstärkta golvplattor göts. Under 2013 fick samtliga av föreningens hus nya fönster. Samtidigt lagades, rengjordes och impregnerades fasaderna i husen. 11:an fick ett nytt tak och taken i 10:an och 12:an reparerades.

Våra undercentraler har pågående under åren moderniserats och också anpassats till direkt fjärrvärmeleverans till resp central. Under hösten 2018 gjordes schaktning och ledningsdragning inför kommande anslutning till Stockholm Exergis fjärrvärmenät som skedde under våren 2019.

Föreningen har under oktober 2020 fram till november 2021 genomfört stambyte i samtliga hus.

Under 2022 har också samtliga hus genomgått en större renovering av föreningens hissar med nya hisskorgar och system. Trapphusen i samtliga fastigheter har blivit ommålade samt trappor slipade och polerade. Armaturer är bytta i samtliga trapphus och i övriga allmänna utrymmen. Samtliga tvättstugor har blivit ommålade.

2023 drogs fiber och bredbandsuppkoppling till samtliga lägenheter.

Föreningen har också besiktigt skyddrummen och gjort vissa anpassningar bla med belysning.

Föreningen har även nyinvesterat i nya entretavlor för att komma ifrån uppklistade lappar på väggar och dörrar.

Under verksamhetsåret

Verksamhetsåret 2023 har varit ett vilolår för att återhämta sig både projektmässigt men också ekonomiskt, varav inga större aktiviteter.

Föreningen införde matavfallssortering under slutet av 2023 och planerar att få till stånd en total sopsortering under 2024.

Informationskanaler

Styrelsen lämnar löpande information till boende i föreningens digitala informationskanaler via HSB portalen samt föreningens Facebookgrupp (BRF Tallmohöjden) samt hemsida.

Information delas också vid behov via entréernas anslagstavlor och via nyhetsbladet BARRET som delas ut 4 gånger om året.

När särskilt behov finns lämnas information direkt i boendes brevlådor. Ärenden till styrelsen kan skickas till tallmohojden@gmail.com.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

- Införa sopsortering
- Se över utemiljö och beslysning
- Injustering av värmesystem
- Tak- och fasad underhåll

Husombud

Husombuden är styrelsens förlängda arm i kontakt med boende. Husombuden tar kontakt med nyinflyttade, visar dem gemensamma utrymmen (tvättstugor, källare, mm.) samt hjälper till med att informera om viktiga händelser i föreningen. Föreningen har under 2023 inte haft något husombud på Edinsvägen 12.

Utbildning

Under verksamhetsåret har styrelseledamöter deltagit olika typer av webinarier och andra både fysiska och digitala utbildningar/föreläsningar i bl a, HSBs regi.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 18 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 156.

Slutord

Styrelsen ber att få tacka för detta verksamhetsår och önskar alla välkomna till vår tjugotredje årsstämma. Vi önskar också alla medlemmar välkomna med engagemang och arbete för vår förening. Ett gemensamt engagemang betyder oerhört mycket för trivsel och den trygghet som vi alla vill uppleva och känna i vårt boende.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	129	115	151	211	111
Skuldsättning, kr/kvm	5 991	6 508	7 961	4 985	3 629
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 236	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	10	7	5
Energikostnad, kr/kvm	286	244	248	208	329
Årsavgifter, kr/kvm	917	884	829	750	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	979	953	896	837	832
Nettoomsättning, tkr	6 868	6 808	6 440	5 980	5 951
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 422	-2 629	-1 953	-144	-860
Soliditet, %	62	59	53	62	70

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter boyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Kommentar till negativt resultat:

Tidigare års negativa resultat har till stor del varit en följd av större underhåll som dels kostnadsförts, men även medfört ökad belåning vilket även ökat föreningens räntekostnader. År 2023s negativa resultat beror främst på de ökade räntekostnaderna.

För att möta räntekostnaderna och spara till framtida underhåll i föreningen har styrelsen börjat placera delar av det fria kapitalet föreningen har för att tjäna ränteintäkter. Styrelsen har även amorterat och löst in delar av föreningens belåning vilket främjar en mer hälsosam ekonomi i framtiden. Att notera är att föreningen, trots ett historiskt negativt resultat, har ett stabilt kassaflöde där utrymme för amortering funnits och soliditeten har ökat över tid.

För att bibehålla ett stabilt sparande till framtida underhåll höjs avgiften per 2024-04-01 med 5%.

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	56 417 110	0	0	56 417 110
Upplåtelseavgifter, kr	27 309 277	0	0	27 309 277
Underhållsfond, kr	1 574 905	0	97 222	1 672 127
S:a bundet eget kapital, kr	85 301 292	0	97 222	85 398 514
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 499 628	-2 628 536	-97 222	-14 225 385
Årets resultat, kr	-2 628 536	2 628 536	-1 422 467	-1 422 467
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 128 164	0	-1 519 689	-15 647 852
S:a eget kapital, kr	71 173 128	0	-1 422 467	69 750 662

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 389 000 kr samt ianspråktagande skett med 291 778 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	-14 128 164
Årets resultat, kr	-1 422 467
Reservation till underhållsfond, kr	-389 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	291 778
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 647 853

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-15 647 853

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 867 587	6 654 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 627	201 045
Summa Rörelseintäkter		6 914 214	6 855 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 430 361	-5 543 990
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 389	-358 806
Personalkostnader	Not 6	-299 655	-291 744
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 044 403	-2 040 776
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-835 166
Summa Rörelsekostnader		-6 979 808	-9 070 482
Rörelseresultat		-65 594	-2 214 835
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 717	5 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 366 591	-418 730
Summa Finansiella poster		-1 356 874	-413 701
Resultat efter finansiella poster		-1 422 467	-2 628 536
Resultat före skatt		-1 422 467	-2 628 536
Årets resultat		-1 422 467	-2 628 536

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	108 006 053	110 564 915
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	24 546	51 259
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		108 030 599	110 616 174

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

108 031 099 **110 616 674**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 914	11 029
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 320 631	9 011 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	177 419	341 754
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 506 964	9 364 347

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	3 005 324	3
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 005 324	3

Summa Omsättningstillgångar

5 512 288 **9 364 350**

Summa Tillgångar

113 543 387 **119 981 024**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	83 726 387	83 726 387
Fond för yttre underhåll	1 672 127	1 574 905
Summa Bundet eget kapital	85 398 514	85 301 292

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-14 225 385	-11 499 628
Årets resultat	-1 422 467	-2 628 536
Summa Ansamlad förlust	-15 647 853	-14 128 163

Summa Eget kapital**69 750 661** **71 173 129****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	9 600 000
Summa Långfristiga skulder	0	9 600 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	42 321 000	37 264 000
Leverantörsskulder		362 334	636 415
Skatteskulder	Not 17	26 309	26 594
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	58 301	47 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 024 782	1 233 097
Summa Kortfristiga skulder		43 792 726	39 207 896

Summa Skulder**43 792 726** **48 807 896****Summa Eget kapital och skulder****113 543 387** **119 981 024**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -65 594 -2 214 835

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 044 403 2 040 776

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 044 403 2 040 776

Erhållen ränta 6 265 5 029

Erlagd ränta -1 210 907 -388 198

Övriga poster 0 835 166

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

774 168 277 938

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 318 393 -201 897

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -627 853 329 769

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -309 461 127 872

Kassaflöde från den löpande verksamheten

464 707 405 810

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 541 172 -2 650 956

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 541 172 -2 650 956

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 10 795 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -4 543 000 -8 518 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -4 543 000 2 277 000

Årets kassaflöde

-3 537 121 31 854

Likvida medel vid årets början 8 833 367 8 801 513

Likvida medel vid årets slut 5 296 246 8 833 367

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	6 155 269	5 934 632
	Hyror bostäder	568 748	628 753
	Hyror lokaler	6 456	6 828
	Hyror garage och parkeringsplatser	127 200	127 600
	Kabel TV och bredband	81 993	3 984
	Överlåtelse, panter och andrahandsuthyrningar	69 199	85 771
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 008 865	6 787 568
	Avgiftsbortfall	-141 278	-132 966
	<i>Summa</i>	-141 278	-132 966
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 867 587	6 654 602
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	47 600
	Erhållna bidrag och elstöd	46 627	153 445
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	46 627	201 045
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-327 018	-364 148
	Snö och halk-bekämpning	-190 302	-125 928
	Reparationer	-300 247	-498 139
	Planerat underhåll	-291 778	-1 409 959
	Försäkringskostnader	-5 805	-239 258
	El	-228 068	-339 337
	Uppvärmning	-1 224 147	-1 045 136
	Vatten	-565 264	-369 826
	Sophämtning	-193 846	-210 992
	Fastighetsförsäkring	-264 061	-133 736
	Kabel-TV och bredband	-227 118	-160 034
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-194 058	-192 364
	Förvaltningsavtalskostnader	-418 649	-455 132
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 430 361	-5 543 990

Föreningen bytte försäkringsbolag i november 2022 till Nordeuropa AB. Utbetalningen för den gamla försäkringen hos Trygg Hansa AB bokfördes felaktigt i bokslutet 2022, vilket medgav följdfel vid återbetalningen under 2023. Det ser därmed ut som att försäkringskostnaden är mer än dubbelt så stor som den faktiskt är, men detta har ingen resultatpåverkan. Den faktiska försäkringskostnaden uppgår för år 2023 till 110 616 kr.

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-12 079	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-64 384	-15 097
	Administrationskostnader	-39 231	-73 794
	Extern revision	-19 000	-17 500
	Medlemsavgifter	-19 770	-19 770
	Föreningsverksamhet	-10 012	-16 525
	Övriga förvaltningskostnader	-40 913	-216 120
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-205 389	-358 806
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 000	-7 000
	Styrelsearvoden	-224 781	-223 178
	Sociala avgifter	-67 874	-61 566
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-299 655	-291 744
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering 70 % av befintliga hissär	0	-835 166
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-835 166
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 676	4 513
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 042	516
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	9 717	5 029
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 361 112	-417 073
	Övriga räntekostnader	-5 479	-1 657
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 366 591	-418 730

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 666 960	104 488 666
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 196 630	21 196 630
	Årets investeringar	0	1 178 294
	Årets försäljningar/utrangeringar	-541 172	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	126 322 418	126 863 590
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 298 674	-14 883 782
	Årets avskrivningar	-2 017 690	-2 013 631
	Omklassificeringar	0	598 739
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-18 316 365	-16 298 674
	<i>Utgående redovisat värde</i>	108 006 053	110 564 916
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	80 000 000	80 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	197 000	197 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	67 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	115 000	115 000
	<i>Summa</i>	147 312 000	147 312 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 800 000	55 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	55 800 000	55 800 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	254 984	216 227
	Årets investeringar	0	38 757
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	254 984	254 984
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-203 725	-176 580
	Årets avskrivningar	-26 713	-27 145
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-230 438	-203 725
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 546	51 259
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 290 922	8 833 364
Övriga fordringar	29 709	178 200
Summa Övriga fordringar	2 320 631	9 011 564

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 452	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 967	341 754
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177 419	341 754

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

SBAB	2 014	0
SBAB Placeringskonto	3 000 000	0
Handelsbanken	3 310	3
Summa Kassa och bank	3 005 324	3

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,56%	2024-12-01	9 400 000	200 000
Stadshypotek AB	4,77%	2024-03-01	4 875 000	100 000
Stadshypotek AB	4,6%	2024-03-01	8 742 000	0
Stadshypotek AB	4,6%	2024-03-01	1 801 500	0
Stadshypotek AB	4,6%	2024-03-01	3 400 000	0
Stadshypotek AB	4,6%	2024-03-01	8 602 500	93 000
Stadshypotek AB	4,77%	2024-01-02	5 500 000	1 200 000
			42 321 000	1 593 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	42 321 000
Kortfristig del	42 321 000

Not 17	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	----------------------	-------------------	-------------------

Skatteskulder

Skatteskulder	26 309	26 594
Summa Skatteskulder	26 309	26 594

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	34 009	29 816
	Övriga kortfristiga skulder	24 292	17 973
	<i>Summa Övriga skulder</i>	58 301	47 789
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	529 252	570 341
	Upplupna räntekostnader	206 253	50 569
	Övriga upplupna kostnader	289 277	612 187
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 024 782	1 233 097

Not 20 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har en hyresrätt upplåtits till bostadsrätt för ett totalt försäljningsbelopp om 2 625 000 kr.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka, org.nr. 769607-4272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka för räkenskapsåret 2023 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 trygghande 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 revisionsssed 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 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 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Saba Teclé
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHARLOTTA LEIVIG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 10:53:08



AGNETA ELISABET KALIVAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 10:28:14



NICK DEREK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 11:17:21



THERESA NORDLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 15:28:49



PATRIK SCHIRMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 19:35:16



FANNY OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 20:22:29



KERSTIN THUFVESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 14:40:05



SABA TECLE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 20:51:05



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 09:42:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SABA TECLE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 18:01:28



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 09:42:04





Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor