



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 Fyrspannsvägen 1 innehas av Samfällighetsföreningen.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|-------------------|-------------|------------|------------|
| Veikko Rähä | 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 Rähä | Ledamot | 2019-10-01 | |

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

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av två tillsammans från styrelsen. Firmatecknare har varit Veikko Rähä, 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 vindsförråden 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

