



Org Nr: 769630-5825

Styrelsen för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

Org.nr: 769630-5825

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF TOLLARE HAMNPLAN I NACKA

Styrelsen för HSB BRF Tollare Hamnplan (769630–5825) härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 23 juni 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 4 september 2015.

Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastighet i Nacka. Bostadsrättsföreningen består av fyra hus som totalt innehåller 84 lägenheter, fastigheten 1 och 2 är 13 våningar högt och fastigheten 3 och 4 är 5 våningar högt. Lägenheternas storlek varierar från ett till fem rum och kök

Bostadsrättsföreningen kommer ingå i en gemensamhetsanläggning avseende garageplatser tillsammans med Tollare Strand.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Tollare 1:452 och Tollare 1:453 i Nacka kommun
Föreningen har sitt säte i Nacka.

Styrelse

Från och med den ordinarie föreningsstämman den 6 december 2018 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Fredrik Berg
Vice ordförande	Tomas Hansson
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	Ulrika Gustavsson
Ledamot	René Lintunen
Suppleant	Eva Hedenskog
Suppleant	Pippi Bustamante

Den 21 januari 2019 genomfördes en extra föreningsstämma och styrelsen har därefter haft nedan sammansättning fram till den ordinarie föreningsstämman den 28 maj 2019

Ordförande	Fredrik Berg
Vice ordförande	Helena Köhler
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	Tomas Hansson
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Ulrika Gustavsson
Ledamot	Mikael Karlsson
Suppleant	Vicci Friberg
Suppleant	Pippi Bustamante
Suppleant	Eva Hedenskog

Den 28 maj 2019 genomfördes den ordinarie föreningsstämman och styrelsen sammansättning har därefter sett ut enligt nedan

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Helena Köhler
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	Tomas Hansson
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Ulrika Gustavsson
Ledamot	Mikael Karlsson
Suppleant	Vicci Friberg
Suppleant	Krister Norlin
Suppleant	Eva Hedenskog

Den 4 november 2019 hölls en extra föreningsstämma med anledning av val av styrelseledamöter, suppleanter, samarbetskommitté och valberedning och följande sammansättning gäller från och med den 4 november 2019

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Vicci Friberg
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	Tomas Hansson
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Ulrika Gustavsson
Ledamot	Eric Colliander
Suppleant	Inger Feem
Suppleant	Krister Norlin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 28 maj 2019

Extra föreningsstämma genomfördes den 21 januari samt den 4 november 2019

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 7 protokollförda styrelsemöten. *la*

Firmatecknare

Firmatecknare har fram till extra föreningsstämman den 21 januari 2019 var Fredrik Berg, Tomas Hansson, René Lintunen och Camilla Brännfors två i förening.

Efter den extra föreningsstämman den 21 januari 2019 har firmatecknare varit Fredrik Berg, Camilla Brännfors, Helena Köhler och Mikael Karlsson.

Från och med ordinarie föreningsstämman den 28 maj 2019 har firmatecknare varit Petrus Jansson, Camilla Brännfors, Helena Köhler och Mikael Karlsson.

Efter den extra föreningsstämman den 4 november har firmatecknare varit Camilla Brännfors, Petrus Jansson, Vicci Friberg och Erik Colliander.

Revisorer

Följande personer varit valda som revisorer:

Anna Ericsson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Anna Ericsson, Carin Dahlberg och Bengt Hedberg har fungerat som valberedning under verksamhetsåret.

Samarbetskommittén

Samarbetskommittén har bestått av Anna Ericsson, Mikael Johansson, Carin Dahlberg, Sofia Liljefors, och Christoffer Raaouf.

Efter den ordinarie föreningsstämman i maj har samarbetskommittén bestått av Sofia Liljefors, Mikael Johansson, Nergiz Ucar, Carin Dahlberg j och Karin Hedberg

Vid den extra föreningsstämman den 4 november valdes Mikael Johansson, Carin Dahlberg, Sofia Liljefors och Charlotte Bruér till att ingå i samarbetskommittén.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat underhåll är upprättad.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej eftersom produktionen fortfarande löper.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Avtal HSB Städ**

Avtal är tecknat med HSB Städ

Bygglov/startbesked inglasning av balkonger

Bostadsrättsföreningen har fått beslut o bygglov och startbesked för inglasning av 73 stycken balkonger från Nacka Kommun. Inglasningarna utförs av Balkongrutan AB.

Fastighetsförsäkring

Bostadsrättsföreningen har försäkrat sin fastighet hos Folksam. I försäkringen ingår Bostadsrättstillägg.



Medlemsinformation

Medlemmar

Bostadsrättsföreningen hade 112 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 35 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå använder sig HSB av ett antal nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra nyproducerade bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent. 2019 är föreningens första hela verksamhetsår.

Nyckeltal	2019
Årsavgift, kr/kvm	596
Totala Intäkter kr/kvm	760
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	138
Belåning, kr/kvm	14 153
Räntekänslighet	24 %
Drift och underhåll kr/kvm	356
Energikostnader kr/kvm	126

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande).

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokal area. Intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter inräknas här).

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

OK

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2019
Nettoomsättning	4 877
Resultat efter finansiella poster	- 3 603
Soliditet	81%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	4 876 910
Rörelsekostnader	- 7 272 900
Finansiella poster	- 1 206 743
Årets resultat	- 3 602 733

Planerat underhåll	0
Hyseskompensation garage	- 277 000
Avskrivningar	+ 4 768 822
Årets sparande	889 089

Årets sparande per kvm total yta 138 kr

mf

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	392 645 000	0	25 000	-18 429	1 895 257
Reservering till fond 2019			320 000	-320 000	
Ianspråktagande av fond 2019				0	
Balanserad i ny räkning				1 895 257	-1 895 257
Upplåtelse lägenheter	8 235 000	0			
Årets resultat					-3 602 733
Belopp vid årets slut	400 880 000	0	345 000	1 556 828	-3 602 733

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 876 828
Årets resultat	- 3 602 733
Reservering till underhållsfond	- 320 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	- 2 045 905

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	- 2 045 905
-------------------------	-------------

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

W

**HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 876 910	317 413
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>0</u>	<u>2 090 000</u>
Summa rörelseintäkter		4 876 910	2 407 413
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-2 283 192	-237 744
Övriga externa kostnader	Not 4	-144 011	-46 338
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-76 875	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-4 768 822</u>	<u>0</u>
Summa rörelsekostnader		-7 272 900	-284 082
Rörelseresultat		-2 395 990	2 123 331
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	16 476	19 636
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 223 219</u>	<u>-247 710</u>
Summa finansiella poster		-1 206 743	-228 074
Årets resultat		-3 602 733	1 895 257

v

**HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	489 280 178	494 049 000
	<u>489 280 178</u>	<u>494 049 000</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>489 280 178</u>	<u>494 049 000</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

564 177	8 373 827
---------	-----------

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 733 364	108 553 702
-----------	-------------

Placeringskonto HSB Stockholm

1 365	1 364
-------	-------

Övriga fordringar

Not 10	165 086	8 086 677
--------	---------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	284 036	142 972
--------	---------	---------

<u>4 748 029</u>	<u>125 158 542</u>
------------------	--------------------

Kassa och bank

0	0
---	---

Summa omsättningstillgångar

<u>4 748 029</u>	<u>125 158 542</u>
------------------	--------------------

Summa tillgångar

<u>494 028 207</u>	<u>619 207 542</u>
---------------------------	---------------------------

IA

**HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	400 880 000	392 645 000
Yttre underhållsfond	345 000	25 000
	<u>401 225 000</u>	<u>392 670 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	1 556 828	-18 429
Årets resultat	-3 602 733	1 895 257
	<u>-2 045 905</u>	<u>1 876 828</u>
Summa eget kapital	<u>399 179 095</u>	<u>394 546 828</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 90 579 000	91 705 121
Övriga långfristiga skulder	Not 13 2 493 000	0
	<u>93 072 000</u>	<u>91 705 121</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 250 000	0
Leverantörsskulder	183 815	108 705 050
Skatteskulder	0	469 405
Övriga skulder	Not 15 622 831	23 233 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 720 467	548 138
	<u>1 777 112</u>	<u>132 955 593</u>
Summa skulder	94 849 112	224 660 714
Summa eget kapital och skulder	<u>494 028 207</u>	<u>619 207 542</u>

**HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 602 733	1 895 257
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 768 822	0
Hyseskompensation Garage	-277 000	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	889 089	1 895 257
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	15 590 176	214 793 647
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-128 658 481	-18 751 062
Kassaflöde från löpande verksamhet	-112 179 215	197 937 842
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-346 024 000
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	517 246
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-345 506 754
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-876 121	-139 007 867
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	8 235 000	392 645 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 358 879	253 637 133
Årets kassaflöde	-104 820 337	106 068 220
Likvida medel vid årets början	108 555 066	2 486 846
Likvida medel vid årets slut	3 734 729	108 555 066

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

v



HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1,37 % av anskaffningsvärdet.

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Boende Jackie Tre AB av Odysse Theta Förvaltnings AB som ägde fastigheten Nacka Tollare 1:452 och 1:453 för 88 511 049 kr. I slutet av 2014 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 87 993 803 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0kr.

lx

**HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 814 910	273 789
Årsavgifter el	277 468	36 636
Årsavgifter vatten	97 594	5 622
Hyror	244 770	0
Övriga intäkter	442 168	1 366
Bruttoomsättning	4 876 910	317 413
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Lägre insats lgh 14,25,59 och 61	0	2 090 000
	0	2 090 000
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	430 568	32 563
Reparationer	121 201	14 966
El	550 672	44 279
Uppvärmning	518 502	70 148
Vatten	114 657	0
Sophämtning	143 021	9 865
Fastighetsförsäkring	71 392	11 663
Kabel-TV och bredband	25 055	0
Förvaltningsarvoden	140 696	20 964
Övriga driftkostnader	167 429	33 296
	2 283 192	237 744
Not 4 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	17 664	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 908	35 638
Administrationskostnader	48 186	2 700
Extern revision	23 413	0
Medlemsavgifter	29 840	8 000
	144 011	46 338
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	46 500	0
Revisionsarvode	4 650	0
Övriga arvoden	4 650	0
Löner och övriga ersättningar	2 696	0
Sociala avgifter	18 379	0
	76 875	0
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 099	3 600
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1 364
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	14 672
Övriga ränteintäkter	14 376	0
	16 476	19 636
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 223 219	0
Övriga räntekostnader	0	247 710
	1 223 219	247 710

N



HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

Noter	2019-12-31	2018-12-31																														
Not 8 Byggnader och mark																																
Akkumulerade anskaffningsvärden																																
IB Fastighet Nacka Tollare 1:452, 1:453	0	60 031 197																														
IB Värdeöverföring dotterbolag, Boende Jackie Tre AB	0	87 993 803																														
Årets investeringar	0	346 024 000																														
Anskaffningsvärde byggnader	346 024 000	0																														
Anskaffningsvärde mark	148 025 000	0																														
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	494 049 000	494 049 000																														
Akkumulerade avskrivningar enligt plan																																
Årets avskrivningar	-4 768 822	0																														
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 768 822	0																														
Utgående bokfört värde	489 280 178	494 049 000																														
Taxeringsvärde																																
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	128 000 000	42 000 000																														
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0																														
Taxeringsvärde mark - bostäder	84 000 000	41 000 000																														
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0																														
Summa taxeringsvärde	212 000 000	83 000 000																														
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav																																
IB investering, aktier i Boende Jackie Tre AB och Boende Jackie Fyra AB	0	88 511 049																														
IB nedskrivning av aktier i Boende Jackie Tre AB och Boende Jackie Fyra AB	0	-87 993 803																														
Likvidering av aktier i Boende Jackie Tre AB och Boende Jackie Fyra AB	0	-517 246																														
	0	0																														
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar																																
Utlåning HSB Bostad	0	626 121																														
HSB Bostad Förskott	0	620 000																														
HSB Bostad fatighetsskatt tax 2018	135 556	135 556																														
HSB Bostad fastighetsskatt tax 2019	0	332 000																														
HSB Bostad momsfordran investeringsmoms	0	6 373 000																														
Skattekonto	13 087	0																														
Övriga fordringar	16 443	0																														
	165 086	8 086 677																														
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																
Förutbetalda kostnader	155 578	142 972																														
Upplupna intäkter	128 458	0																														
	284 036	142 972																														
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																
Not 12 Skulder till kreditinstitut																																
<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>SE-Banken Bolån</td><td>42437514</td><td>1,39%</td><td>2021-01-28</td><td>30 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>SE-Banken Bolån</td><td>42437522</td><td>1,84%</td><td>2023-01-30</td><td>29 750 000</td><td>250 000</td></tr><tr><td>SE-Banken Bolån</td><td>42761303</td><td>1,16%</td><td>2020-01-27</td><td>31 079 000</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>90 829 000</td><td>250 000</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	SE-Banken Bolån	42437514	1,39%	2021-01-28	30 000 000	0	SE-Banken Bolån	42437522	1,84%	2023-01-30	29 750 000	250 000	SE-Banken Bolån	42761303	1,16%	2020-01-27	31 079 000	0					90 829 000	250 000		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																											
SE-Banken Bolån	42437514	1,39%	2021-01-28	30 000 000	0																											
SE-Banken Bolån	42437522	1,84%	2023-01-30	29 750 000	250 000																											
SE-Banken Bolån	42761303	1,16%	2020-01-27	31 079 000	0																											
				90 829 000	250 000																											
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					90 579 000																											
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					89 579 000																											
Ställda säkerheter																																
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				91 079 000	60 000 000																											

H

**HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Övriga långfristiga skulder		
Hyreskompensation Garage år 2-10	2 493 000	0
	2 493 000	0
Not 14 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	250 000	0
	250 000	0
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Förskott Insats	0	8 625 000
Övriga skulder HSB Bostad	597 668	8 235 000
Investeringsmoms HSB Bostad	0	6 373 000
Momsskuld	14 852	0
Källskatt	7 106	0
Övriga skulder	3 205	0
	622 831	23 233 000
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	20 103	247 710
Förutbetalda hyror och avgifter	406 969	117 800
Övriga upplupna kostnader	293 395	182 628
	720 467	548 138

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

CA



HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

Noter

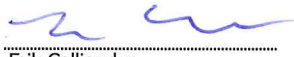
2019-12-31 2018-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

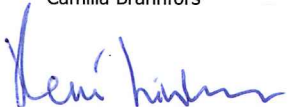
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 29/4-2020


Camilla Brännfors


Erik Colliander


Petrus Jansson



René Lintunen


Tomas Hansson


Ulrika Gustavsson


Vicci Friberg

Vår revisionsberättelse har 2020-05-06 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor
Anna Ericson


Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Joakim Hedin

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka, org.nr. 769630-5825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisor 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 Tollare Hamnplan i Nacka för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 / 5 - 2020



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna Ericsson
Av föreningen vald revisor