



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769630-5825 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tollare 1:453	2018-01-01	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6400

Totalt 84 objekt

6400

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Tollare GA:19	G:A	717922-8189	84 / 1018	Fiber
Nacka Tollare GA:21	G:A		1 / 2	Grundsula och dränering
Nacka Tollare GA:18	G:A		67 / 155	Garage

Totalt 3 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sofia Edlund	Ordförande	2022-05-22	
Anne Lindholm	Ledamot	2021-10-04	
Lars Steenberg	Ledamot	2023-06-06	
Joakim Rosengren	Ledamot	2021-06-22	2023-04-17
Mats Gilbertsson	Ledamot	2022-05-22	
Åsa Ställ	Ledamot	2023-06-06	
Martin Hedrén	Ledamot	2022-05-22	2023-06-06
Patricia Andersson	Ledamot	2022-05-22	
Alexander Dahlgren	Ledamot	2023-06-06	
Hillevi Gottfridsson Kassab	Ledamot	2022-05-22	2023-06-06
Claes Svedenberg	Suppleant	2023-06-06	
Murat Demirel	Suppleant	2023-06-06	
Carin Dahlberg	Suppleant	2022-05-22	2023-06-06
Alexandra Bonde	Suppleant	2021-11-24	2023-06-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Sofia Edlund, Patricia Andersson och Mats Gilbertsson. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Steenberg, Mats Gilbertsson, Sofia Edlund, Martin Hedrén och Patricia Andersson.

Revisorer har varit: Kenneth Strömberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Inger Feem och Hillevi Gottfridsson Kassab, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22 På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 25 % från 1 januari 2023 och med 32 % från 1 januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Ny styrelse etablerades vid föreningsstämman i maj.

Föreningens EI- och underhållskostnader har i stor utsträckning påverkats av rådande omvärldsläge. Under 2023 har vi dock fått ett bättre kostnadsläge. Vi har ett bra avtal med Boo Energi, med en mix av rörligt och fast pris i kombination med timdebitering. Vi har i möjlig mån anpassat föreningens gemensamma förbrukning till tider med lägst kostnad, t ex när det gäller allmän belysning och användning av ladd boxar.

Marknadsräntorna har nått nya rekordnivåer vilket även påverkade vår förening. Det medförde att våra avgifter höjdes rejält från och med den 1 januari 2024. Föreningen har haft ett lån på Swedbank på 28 937 000 till rörlig ränta som i början av året låg på 4,08%. Lånet förföll i juli 2023 och lades då om till ett rörligt lån med en ränta på 4,63%. Detta lån lades i början av 2024 om till ett lån med fast ränta i 1 år på 4,07% vilket bedömdes vara mycket konkurrensstarkt. Detta blev möjligt genom en bred upphandling via extern konsult.

Föreningen har också haft ett lån hos SEB på 30 000 000 till 0,6% ränta som löpte ut i januari 2024 och då läggs om till ett 1-årigt lån på 4,05% hos Nordea.

Utöver detta har vi ett lån hos Swedbank med fast ränta på 3,7%, som löper ut i oktober 2025.

Sammantaget har vi nu ett bra utgångsläge för 2024. Med möjliga räntesänkningar att vänta från Riksbanken räknar vi med att våra räntor fram till 2025 börjar sänkas under andra halvåret 2024. Med nuvarande lån har vi en stabil nivå på räntorna, som sett över 12 månaders sikt bedöms vara bättre än rörliga lån.

Ytterligare kostnadsdrivare som belastat resultatet och bidragit till årets förlust har bestått i juristkostnader för hantering av avloppsfrågan, kraftigt höjda avgifter från Stockholm Exergi för varmvatten och värme från 2024

Detta är huvudorsaken till den kraftiga höjningen av våra avgifter från den 1 januari 2024. Positivt är att vi förhandlat räntor som bedöms vara på en mycket bra nivå i nuläget. Detta ger oss bättre likviditet för framtiden och samtidigt utrymme att öka föreningens årliga amortering, från 0,7% till 1,17%, vilket är bra för värderingen av vår fastighet samt i förhandling med bankerna. Dessutom kan vi öka sparandet per kvadratmeter från 28 kronor 2023 till 104 kronor/kvm i budget för 2024, vilket också stärker värdet på föreningen.

Inom Brf Tollare Hamnplan har vi också arbetet med olika förbättringsarbeten utifrån beslut i styrelsen, bland annat:

-Ett samarbetsprojekt med Brf Tollare Strand har etablerats för att utöka antalet laddplatser för bil i vårt garage.- Samarbete kring avtalsförhandlingar gällande tjänster vi köper har inletts. Allt för att med vår samlade storlek se om vi kan förhandla oss till bättre villkor med våra huvudleverantörer. 300 lägenheter har en större kraft än våra 84, resonerar vi.

-För vårt fibernät i Tollare har ny GA (Gemensamhetsanläggning) bildats 2022, vilken drivs av samfälligheten Tollare Fiber. Projektet slutfördes under slutet av 2023 och visar på bättre prestanda och lägre kostnader för alla medlemmar gällande internet och TV.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Visst underhåll har varit nödvändigt att genomföra under året. De största arbetena har varit utbyte av dörrautomatik som slutat att fungera samt spolning och fotografering av fastighetens avlopp.

Vi har också monterat varningsskyltar för snöoras. Nytt kakel kommit på plats i entrén i nr 26. (garantiarbete)

Besiktning av fastigheterna utvändigt har genomförts och garantiarbeten är har gjorts, till exempel har växter på fasader tagits bort och reparation av vissa fasadskador har genomförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Garage: Installation av ladd boxar för elbilar färdigställdes under tredje kvartalet 2023.

Investeringar i utrustning för hantering av stora vattenmängder vintertid i garagen har gjorts

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

Inga arbeten är planerade utöver garantiarbeten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 6 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	28	44	145	130	138
Skuldsättning, kr/kvm	13 325	13 352	13 821	13 860	14 132
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 325	13 352	13 821	13 860	14 132
Räntekänslighet, %	17	21	22	23	24
Energikostnad, kr/kvm	276	153	147	129	126
Årsavgifter, kr/kvm	883	631	619	608	596
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	71	68	77	78
Totala intäkter, kr/kvm	1 129	797	850	729	703
Nettoomsättning, tkr	6 456	5 429	5 078	5 037	4 877
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 185	-4 439	-3 057	-3 657	-3 603
Soliditet, %	81	81	81	81	81

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 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 totalyta (boyta och lokalyta). 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.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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 balansomsättning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida minskar med 278 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 28 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 32%

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	400 880 000	0	0	400 880 000
Underhållsfond, kr	1 169 983	0	489 035	1 659 018
S:a bundet eget kapital, kr	402 049 983	0	489 035	402 539 018
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 584 727	-4 438 531	-489 035	-14 512 293
Årets resultat, kr	-4 438 531	4 438 531	-4 185 116	-4 185 116
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 023 258	0	-4 674 151	-18 697 409
S:a eget kapital, kr	388 026 725	0	-4 185 116	383 841 609

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 524 000 kr samt ianspråktagande skett med 34 965 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	-14 023 258
Årets resultat, kr	-4 185 116
Reservation till underhållsfond, kr	-524 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	34 965
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-18 697 409

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-18 697 409
------------------------------------	--------------------

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	6 455 521	5 427 628
Övriga rörelseintäkter	Not 3	770 283	278 338
Summa Rörelseintäkter		7 225 805	5 705 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 491 189	-3 595 891
Övriga externa kostnader	Not 5	-663 439	-532 078
Personalkostnader	Not 6	-158 670	-188 247
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 778 961	-4 768 822
Summa Rörelsekostnader		-9 092 260	-9 085 037
Rörelseresultat		-1 866 456	-3 379 071
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 257	3 294
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 323 918	-1 062 754
Summa Finansiella poster		-2 318 661	-1 059 460
Resultat efter finansiella poster		-4 185 116	-4 438 531
Resultat före skatt		-4 185 116	-4 438 531
Årets resultat		-4 185 116	-4 438 531

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 470 498 932 474 973 712

*Summa Materiella anläggningstillgångar***470 498 932 474 973 712****Summa Anläggningstillgångar****470 498 932 474 973 712**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

285 934 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 355 229 1 644 362

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 385 689 413 450

*Summa Kortfristiga fordringar***2 026 852 2 057 812****Summa Omsättningstillgångar****2 026 852 2 057 812****Summa Tillgångar****472 525 785 477 031 524**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	400 880 000	400 880 000
Fond för yttre underhåll	1 659 018	1 169 983
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	402 539 018	402 049 983

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-14 512 293	-9 584 727
Årets resultat	-4 185 116	-4 438 531
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-18 697 409	-14 023 258

Summa Eget kapital**383 841 609****388 026 725**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	26 116 500	56 466 500
Övriga långfristiga skulder	Not 13	1 385 000	1 662 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		27 501 500	58 128 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	59 162 500	29 350 000
Leverantörsskulder		284 648	234 563
Skatteskulder		5 060	2 530
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	41 825	36 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 688 643	1 252 368
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		61 182 676	30 876 299

Summa Skulder**88 684 176****89 004 799****Summa Eget kapital och skulder****472 525 785****477 031 524**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -1 866 456 -3 379 071

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 778 961 4 768 822

Hyreskompensation garage -277 000 -277 000

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 4 501 961 4 491 822

Erhållen ränta 5 257 3 294

Erlagd ränta -2 323 918 -1 062 754

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

316 845 53 291

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -247 462 -36 699

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -43 623 548 498

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -291 085 511 799

Kassaflöde från den löpande verksamheten

25 760 565 091

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -304 182 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -304 182 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 -3 012 500

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0 -3 012 500

Årets kassaflöde

-278 422 -2 447 409

Likvida medel vid årets början 1 627 251 4 074 660

Likvida medel vid årets slut 1 348 829 1 627 251

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

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.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Boende Jackie Tre AB av Odyssean 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 förs 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 0 kr.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	5 051 400	4 041 123
	Hyror garage och parkeringsplatser	701 369	668 012
	Individuell mätning el och vatten	603 119	588 963
	Hyror övrigt	36 422	36 320
	Övriga intäkter	67 358	96 752
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 459 668	5 431 170
	Hysesbortfall	-4 147	-3 542
	<i>Summa</i>	-4 147	-3 542
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 455 521	5 427 628
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	300 435	0
	Hyreskompensation garage och statligt elstöd	469 848	278 338
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	770 283	278 338

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-494 157	-511 005
	Snö och halk-bekämpning	-100 330	-73 170
	Löpande underhåll	-414 440	-369 696
	Planerat underhåll	-34 965	-229 017
	Försäringsskador	-15 740	-164 902
	EI	-838 145	-850 181
	Uppvärmning	-531 091	-421 770
	Vatten	-399 646	-300 931
	Sophämtning	-173 777	-204 450
	Fastighetsförsäkring	-106 111	-96 485
	Kabel-TV och bredband	-28 315	-33 380
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-38 235	-38 235
	Förvaltningsavtalskostnader	-316 237	-302 669
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 491 189	-3 595 891
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 767	-20 791
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-46 688	-34 649
	Administrationskostnader	-517 402	-383 495
	Extern revision	-15 000	-14 000
	Konsultkostnader	0	-13 625
	Medlemsavgifter	-29 840	-29 840
	Föreningsverksamhet	-24 239	-16 328
	Övriga förvaltningskostnader	-25 503	-19 350
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-663 439	-532 078
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-105 000	-115 488
	Revisionsarvode	-5 250	-4 830
	Övriga arvoden	-9 375	-23 810
	Sociala avgifter	-36 545	-44 119
	Övriga personalkostnader	-2 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-158 670	-188 247

Not 7	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	4 300	604
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	2 270
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	957	420
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 257	3 294
Not 8	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	-2 320 079	-1 062 219
	Övriga räntekostnader	-3 839	-535
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 323 918	-1 062 754
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	346 024 000	346 024 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	148 025 000	148 025 000
	Årets investeringar	304 182	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	494 353 182	494 049 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 075 288	-14 306 466
	Årets avskrivningar	-4 778 961	-4 768 822
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-23 854 250	-19 075 288
	Utgående redovisat värde	470 498 932	474 973 712
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	180 000 000	180 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	253 000	253 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	244 253 000	244 253 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	91 079 000	91 079 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	91 079 000	91 079 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB		1 348 829	1 627 251
Övriga fordringar		6 400	17 111
<i>Summa Övriga fordringar</i>		1 355 229	1 644 362

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		385 689	413 450
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		385 689	413 450

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	0,6%	2024-01-29	30 000 000	0
Swedbank	4,63%	2024-01-28	28 812 500	250 000
Swedbank	3,7%	2025-10-24	26 466 500	350 000
			85 279 000	600 000

Långfristig del	26 466 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	350 000
Lån som ska konverteras inom ett år	58 812 500
Kortfristig del	59 162 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,92%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>			
-----------------------	--	--	--

Hyreskompensation Garage		1 385 000	1 662 000
<i>Summa Övriga skulder</i>		1 385 000	1 662 000

Not 14	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>
	SEB	0,6%	2024-01-29	30 000 000	0
	Swedbank	4,63%	2024-01-28	28 812 500	250 000
	Swedbank	3,7%	2025-10-24	26 466 500	350 000
				85 279 000	600 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			350 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			58 812 500	
	Kortfristig del			59 162 500	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	36 845	28 104
	Övriga kortfristiga skulder	4 980	8 734
	<i>Summa Övriga skulder</i>	41 825	36 838

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	695 265	485 536
	Upplupna räntekostnader	326 872	165 310
	Övriga upplupna kostnader	666 506	601 522
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 688 643	1 252 368

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 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 Brf Tollare Hamnplan i Nacka för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 provar 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Strömberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOFIA EDLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:23:43



LARS STEENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:08:33



ANNE LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 17:19:09



ÅSA STÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 14:54:36



MATS ULF PETER GILBERTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 11:28:14



ALEXANDER DAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 18:22:48



PATRICIA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:04:32



KENNETH STRÖMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:37:14



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 21:08:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENNETH STRÖMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:35:27



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 21:08:21

