

Styrelsen för HSB Brf Tollare Strand i Nacka

Org.nr: 769630-5809

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tollare Strand i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Tollare 1:454 och Tollare 1:455 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	115	8 689
Parkeringar och garageplatser	88	

Föreningens fastigheter färdigställdes 2020 och värdeår är 2020.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggning avseende garageplatser tillsammans med Brf Tollare Hamnplan. Föreningens andel är 56,8 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % från 1 januari 2021, och med 2 % från 1 januari 2022.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Då fastigheten är nybyggd har inget planerat underhåll genomförts under året.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Garage	Utbyggnad av laddstolpar i garaget.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Då fastigheten färdigställdes 2020 har inget tidigare underhåll genomförts.		

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tollare Strand i Nacka

Övriga väsentliga händelser

Under året tillträdde den första styrelsen som enbart bestod av representanter för de boende. Arbetet för styrelsen har därmed präglats av att upprätta kontaktytor med HSB Förvaltning och ta fram processer för att hantera medlemmarnas frågor. Arbetet har bland annat varit att jobba med förvaltningsplan, snöröjningsplan, trädgård med mera.

Styrelsen har jobbat mycket med att få till bra kommunikation med våra medlemmar. Vår externa webbplats har uppdaterats med aktuell information för att våra medlemmar lätt ska kunna ta del av väsentlig information kring vårt boende.

Nya fastslagna trivselregler har publicerats. För att underlätta hantering av alla frågor som kommer från medlemmarna så har ett nytt ärendehanteringssystem införts.

Vår gästlägenhet har möblerats och baserat på nyttjandegrad om 2-3 dagar per vecka, inbland mer, så är det en uppskattat möjlighet att få hyra den. Relax/bastu är också flitigt utnyttjad. På våra takterrasser har möbler köps in så att dessa kan nyttjas av medlemmarna. Soprum och återvinningsrum har iordningsställts med tydlig skyltning.

Styrelsen har skickat in en skrivelse till kommunen om de pilträdet som planterats längs kajen, med önskemål om att dessa skall bytas ut mot en mer passande trädsort.

Styrelsen har lämnat in ett yttrande angående nedgrävning av kraftledningen inför samrådet, där vi påtalar risken för att bara delvis gräva ner kraftledningen såsom föreslagits skulle omintetgöra den ursprungliga planen att helt gräva ner kraftledningen. Förslaget från kommunen är att gräva ned kraftledningen vid tunnelnedfarten Tollare, och att den kommer i dagen vid vårt hus.

Styrelsen har förhandlat med M-bil (Volvo Mobility) angående att återfå den outnyttjade platsen så att vi kan nyttja denna för gästparkering. Avtalet med M-bil har vi ärvt från byggherren, då det var ett krav erbjuda bilpool för att behöva bygga en garageplats per lägenhet. M-bil har inte varit villiga att omförhandla, avtalet löper ut 2023, varefter styrelsen kommer ta ställning till hur platserna skall disponeras.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-24. Stämman genomfördes digitalt via Easy Meet och med poströstning. Vid stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar och fem poströster.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-24 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Petrus Jansson	Ordförande
Camilla Brännfors	Ledamot
Johan Eklund	Ledamot
Nils Anim-Addo	Ledamot
René Lintunen	Ledamot
Ulrika Gustavsson	Ledamot
Henrik Wahren	Ledamot
Malin Borgström	Suppleant
Krister Norlin	Suppleant

Under perioden från stämman 2021-05-24-2021-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Peter Löfgren	Ordförande
Irene Ternestedt	Ledamot
Johan Eklund	Ledamot
Nils Anim-Addo	Ledamot
Zahra Behsaz	Ledamot
Fredrik Neuman	Ledamot
Helene Qvisth	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Nils Anim-Addo, Irene Ternestedt och Helene Qvisth. Fredrik Neuman kommer att avgå då han flyttar från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tollare Strand i Nacka

Firmatecknare

Firmatecknare fram till ordinarie föreningsstämma 2021-05-24 var Petrus Jansson, Camilla Brännfors, Johan Eklund och Nils Anim-Addo. Teckning sker två i förening

Firmatecknare efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-24 har varit Peter Löfgren, Nils Anim-Addo, Zahra Behsaz, Johan Eklund, Fredrik Neuman och Irene Ternestedt. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Niclas Tegidius	Föreningsvald ordinarie
Robert Helenius	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Malin Borgström (sammanställande) och Helen Qvisth.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej då fastigheten är nybyggd.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 191 (113) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 43 (24) överlåtelser skett.

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tollare Strand i Nacka

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra 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.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021
Sparande, kr/kvm	249
Skuldsättning, kr/kvm	12 048
Räntekänslighet, %	19%
Energikostnad, kr/kvm	138
Driftkostnad, kr/kvm*	382
Årsavgifter, kr/kvm	623
Totala intäkter, kr/kvm*	796

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021
Nettoomsättning i tkr	7 427
Resultat efter finansiella poster i tkr	-2 989
Soliditet %	83%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

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 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 bostadsrätts andelsvärde.

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.

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tollare Strand i Nacka

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		7 426 546
Rörelsekostnader	-	9 362 668
Finansiella poster	-	1 053 186
Extraordinära poster	+/-	0

Årets resultat -2 989 308

Hyreskompensation Garage	-	372 600
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar och utrangeringar	+	5 530 678

Årets sparande 2 168 770

Årets sparande per kvm total yta 249

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	537 940 000	0	467 000	748 962	-4 375 624
Reservering till fond 2021			409 000	-409 000	
Ianspråktagande av fond 2021				0	
Balanserad i ny räkning				-4 375 624	4 375 624
Årets resultat					-2 989 308
Belopp vid årets slut	537 940 000	0	876 000	-4 035 662	-2 989 308

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 626 662
Årets resultat	-2 989 308
Reservering till underhållsfond	-409 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-7 024 970

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-7 024 970
-------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 426 546	5 956 427
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 603 628	-2 598 311
Övriga externa kostnader	Not 3	-122 017	-251 648
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-106 345	-105 753
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-5 530 678</u>	<u>-5 511 811</u>
Summa rörelsekostnader		-9 362 668	-8 467 523
Rörelseresultat		-1 936 122	-2 511 096
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 609	28 560
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 063 795</u>	<u>-1 893 089</u>
Summa finansiella poster		-1 053 186	-1 864 529
Årets resultat		-2 989 308	-4 375 624

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	635 911 378	641 423 189
Inventarier och maskiner	Not 8	103 942	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	40 410	0
		<u>636 055 730</u>	<u>641 423 189</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>636 056 230</u>	<u>641 423 689</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 190	60 000
Avräkningskonto HSB Stockholm		832 016	861 341
Placeringskonto HSB Stockholm		502 446	501 944
Övriga fordringar	Not 11	465 349	1 553 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	522 817	440 604
		<u>2 336 819</u>	<u>3 417 242</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	3 600 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 336 819</u>	<u>7 017 242</u>
Summa tillgångar		<u>641 393 049</u>	<u>648 440 931</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	537 940 000	537 940 000
Yttre underhållsfond	876 000	467 000
	<u>538 816 000</u>	<u>538 407 000</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 035 662	748 962
Årets resultat	-2 989 308	-4 375 624
	<u>-7 024 970</u>	<u>-3 626 662</u>
Summa eget kapital	<u>531 791 030</u>	<u>534 780 338</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 104 431 000	71 349 266
Övriga långfristiga skulder	Not 15 2 980 800	3 353 400
	<u>107 411 800</u>	<u>74 702 666</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 371 600	36 324 934
Leverantörsskulder	167 571	185 555
Skatteskulder	533 969	1 353 360
Övriga skulder	Not 17 59 714	72 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 057 366	1 021 383
	<u>2 190 219</u>	<u>38 957 927</u>
Summa skulder	109 602 019	113 660 593
Summa eget kapital och skulder	<u>641 393 049</u>	<u>648 440 931</u>

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 1,38 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 är befriad från fastighetsavgift för de första 15 åren efter värdeåret som är 2018.

För föreningens andel av gemensamt garage betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet.

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.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Boende Jackie Fem AB och Boende Jackie Sex AB av Odysse Theta Förvaltnings AB som ägde fastigheterna Nacka Tollare 1:454 och Nacka Tollare 1:455 för 149 094 000 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 148 994 000 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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 408 856	4 682 781
Individuell mätning el	327 257	233 101
Individuell mätning vatten	182 634	83 797
Hyror	914 428	465 247
Övriga intäkter	593 371	491 570
Bruttoomsättning	<u>7 426 546</u>	<u>5 956 496</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-69
	7 426 546	5 956 427
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	761 006	578 795
Reparationer	310 367	119 184
El	649 249	397 198
Uppvärmning	823 911	716 919
Vatten	235 956	171 425
Sophämtning	253 874	193 548
Fastighetsförsäkring	87 237	82 123
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	62 463	0
Förvaltningsarvoden	245 096	192 917
Övriga driftkostnader	174 470	146 202
	<u>3 603 628</u>	<u>2 598 311</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	17 755	10 704
Förbrukningsinventarier och varuinköp	53 435	133 228
Administrationskostnader	15 176	84 716
Extern revision	15 000	15 000
Medlemsavgifter	20 650	8 000
	<u>122 017</u>	<u>251 648</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	71 400	70 950
Revisionsarvode	4 760	4 760
Övriga arvoden	4 760	4 760
Sociala avgifter	25 425	25 283
	<u>106 345</u>	<u>105 753</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	911	5 716
Ränteintäkter HSB placeringskonto	502	1 205
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 095	2 625
Övriga ränteintäkter	101	19 014
	<u>10 609</u>	<u>28 560</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 063 495	681 093
Övriga räntekostnader	300	1 211 996
	<u>1 063 795</u>	<u>1 893 089</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	399 935 000	0
Anskaffningsvärde mark	247 000 000	247 000 000
Årets investeringar	0	399 935 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	646 935 000	646 935 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 511 811	0
Årets avskrivningar	-5 511 811	-5 511 811
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 023 622	-5 511 811
Utgående bokfört värde	635 911 378	641 423 189
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	172 000 000	125 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 997 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	65 200 000	65 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	248 197 000	190 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Årets investeringar	122 809	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 809	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-18 867	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 867	0
Bokfört värde	103 942	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	225 664 272
Årets investeringar	40 410	174 270 728
Omklassificering till byggnad	0	-399 935 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 410	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	26 579	3 211
HSB Bostad eventuell fastighetsskatt tax 2020		576 000
HSB Bostad eventuell fastighetsskatt tax 2021	424 000	760 800
Övriga fordringar	14 770	213 341
	465 349	1 553 352

Noter		2021-12-31	2020-12-31				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	330 247	262 257				
	Upplupna intäkter	192 570	178 347				
		522 817	440 604				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 13	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	3 600 000				
		3 000 000	3 600 000				
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	SBAB	30996186	0,57%	2024-05-15	33 453 334	0	
	SBAB	30996275	1,08%	2023-05-09	35 953 333	0	
	SBAB	30996283	1,13%	2025-05-09	35 395 933	371 600	
					104 802 600	371 600	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					102 944 600	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					104 431 000	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					107 860 000	107 860 000
Not 15	Övriga skulder						
	Hyreskompensation garage år 3-10				2 980 800	3 353 400	
					2 980 800	3 353 400	
Not 16	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				371 600	36 324 934	
					371 600	36 324 934	
Not 17	Övriga skulder						
	Momsskuld				36 629	17 280	
	Övriga kortfristiga skulder				23 085	55 415	
					59 714	72 695	
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Förutbetalda hyror och avgifter				567 227	720 145	
	Övriga upplupna kostnader				490 139	301 238	
					1 057 366	1 021 383	
	Ovanstående poster består av förskottsintäktade intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Peter Löfgren

.....
Irene Ternestedt

.....
Johan Eklund

.....
Nils Anim-Addo

.....
Fredrik Neuman

.....
Zahra Behsaz

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framkommer av undertecknandet

.....
Niclas Tigidius
Av föreningen vald revisor

.....
Joakim Häll
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tollare Strand i Nacka, org.nr. 769630-5809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tollare Strand i Nacka för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utseende 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 uppger, 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 utseende av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 Strand i Nacka för räkenskapsåret 2021 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niclas Tegidius
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Tollare Strand i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER LÖFGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 08:23:12



NILS ANIM-ADDO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 16:36:04



ZAHRA BEHSAZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 13:08:03



FREDRIK NEUMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-21 kl. 11:10:57



IRENE TERNESTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 13:13:37



JOHAN EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-21 kl. 06:53:56



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-24 kl. 10:33:11



NICLAS TEGIDIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 15:11:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Tollare Strand i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-24 kl. 10:34:12



NICLAS TEGIDIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 15:33:10

