



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Tollare Strand i Nacka

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Tollare Strand i Nacka

Org.nr: 769630-5809

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tollare Strand i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2022-01-01 - 2022-12-31

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % från 2022-01-01.
Från 2023-01-01 höjdes årsavgifterna med 8 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) genomförts.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2023	Garage	Utbyggnad av laddstolpar i garaget.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Ventilation	OVK, Obligatorisk ventilationskontroll

Övriga väsentliga händelser

Under året kunde vi äntligen genomföra invigningsfesten som tidigare skjutits upp på grund av pandemin. Med hjälp av engagerade boende kunde vi ha ett gårdsmingel på en av våra innegårdar där det bjöds på mat. Invigningen var välbesökt och uppskattad.

Vår förening har också haft 2-årsbesiktning, vilket krävt stort engagemang av styrelsen. Även våra medlemmar har det naturligtvis påverkat då det behövs tillgång till lägenheterna för att kunna genomföra besiktning, och i förekommande fall åtgärder.

På det stora hela är vårt hus och lägenheter bra, vid en besiktning hittas alltid saker att åtgärda. Några av dessa saker återstår in på 2023. Det gäller främst gemensamma utrymmen. Styrelsen arbetar vidare med att bevaka så att dessa åtgärder blir utförda.

Vi har tillsammans med vår systerförening Brf Tollare Hamnplan upphandlat projekt för ytterligare laddstolpar i vårt gemensamma garage. Ett projekt som kommer slutföras under våren 2023. Då har vi sammanlagt 70 garageplatser med laddmöjligheter (varav lite mera än hälften tillhör vår förening),

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tollare Strand i Nacka

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. Vid stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2022-05-11 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

Under perioden från stämman 2022-05-11 till 2022-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Peter Löfgren	Ordförande
Johan Eklund	Ledamot
Helén Qvisth	Ledamot
Micke Närlund	Ledamot
Nils Anim-Addo	Ledamot
Zahra Behsaz	Ledamot
Kerstin Thufvesson	HSB-ledamot

Avgick i november 2022.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Löfgren, Zahra Behsaz, Johan Ekelund och Micke Näslund. Helen Qvisth avgick i november 2022.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Peter Löfgren och Zahra behsaz.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen består av Helen Qvisth och Malin Borgström.

Underhållsplan

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2022-05-09.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 185 (191) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022 (2021). Under året har 18 (43) överlåtelser skett.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening 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 de senaste två åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2022	2021
Sparande, kr/kvm	240	249
Skuldsättning, kr/kvm	12 006	12 048
Räntekänslighet, %	19%	19%
Energikostnad, kr/kvm	154	138
Driftskostnad, kr/kvm*	405	382
Årsavgifter, kr/kvm	635	623
Totala intäkter, kr/kvm*	801	796

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

Övriga nyckeltal	2022	2021
Nettoomsättning i tkr	7 362	7 054
Resultat efter finansiella poster i tkr	-3 135	-2 989
Soliditet %	83%	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 bostadsrättens 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.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tollare Strand i Nacka

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.

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 bostadsrätts 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		7 734 832
Rörelsekostnader	-	9 913 382
Finansiella poster	-	956 481
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-3 135 030
Hyreskompensation Garage	-	372 600
Planerat underhåll	+	61 213
Avskrivningar och utrangeringar	+	5 536 373
Årets sparande		2 089 956
Årets sparande per kvm total yta		240

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	537 940 000	0	876 000	-4 035 662	-2 989 308
Reservering till fond 2022			444 000	-444 000	
Ianspråktagande av fond 2022			-61 213	61 213	
Balanserad i ny räkning				-2 989 308	2 989 308
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-3 135 030
Belopp vid årets slut	537 940 000	0	1 258 787	-7 407 757	-3 135 030

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tollare Strand i Nacka

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-7 024 970
Årets resultat	-3 135 030
Reservering till underhållsfond	-444 000
Ianspråktagande av underhållsfond	61 213
Summa till stämmans förfogande	-10 542 787

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-10 542 787
-------------------------	--------------------

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 362 232	7 053 946
Övriga rörelseintäkter	Not 2	372 600	372 600
Summa rörelseintäkter		<u>7 734 832</u>	<u>7 426 546</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 120 522	-3 604 028
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 366	-122 017
Planerat underhåll		-61 213	400
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-107 909	-106 345
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-5 536 373</u>	<u>-5 530 678</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-9 913 382</u>	<u>-9 362 668</u>
Rörelseresultat		-2 178 549	-1 936 122
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	21 019	10 609
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-977 500</u>	<u>-1 063 795</u>
Summa finansiella poster		<u>-956 481</u>	<u>-1 053 186</u>
Årets resultat		-3 135 030	-2 989 308

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	630 399 567	635 911 378
Inventarier och maskiner	Not 9	79 380	103 942
Pågående nyanläggningar	Not 10	86 472	40 410
		<u>630 565 420</u>	<u>636 055 730</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>630 565 920</u>	<u>636 056 230</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		23 885	14 190
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 744 530	832 016
Placeringskonto HSB Stockholm		504 183	502 446
Övriga fordringar	Not 12	31 991	465 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	614 789	522 817
		<u>3 919 378</u>	<u>2 336 819</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>6 919 378</u>	<u>5 336 819</u>
Summa tillgångar		<u>637 485 297</u>	<u>641 393 049</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	537 940 000	537 940 000
Yttre underhållsfond	1 258 787	876 000
	<u>539 198 787</u>	<u>538 816 000</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 407 757	-4 035 662
Årets resultat	-3 135 030	-2 989 308
	<u>-10 542 787</u>	<u>-7 024 970</u>
Summa eget kapital	<u>528 656 000</u>	<u>531 791 030</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 68 106 067	104 431 000
Övriga långfristiga skulder	Not 16 2 608 200	2 980 800
	<u>70 714 267</u>	<u>107 411 800</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 36 324 933	371 600
Leverantörsskulder	352 451	167 571
Skatteskulder	192 619	533 969
Övriga skulder	Not 18 33 577	59 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 1 211 451	1 057 366
	<u>38 115 031</u>	<u>2 190 219</u>
Summa skulder	108 829 298	109 602 019
Summa eget kapital och skulder	<u>637 485 297</u>	<u>641 393 049</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 135 030	-2 989 308
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 536 373	5 530 678
Hyreskompensation Garage	-372 600	-372 600
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 028 743</u>	<u>2 168 770</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	331 691	1 051 600
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-28 522	-814 374
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 331 912</u>	<u>2 405 996</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-46 062	-40 410
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-122 809
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-46 062</u>	<u>-163 219</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-371 600	-2 871 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-371 600</u>	<u>-2 871 600</u>
Årets kassaflöde	1 914 250	-628 823
Likvida medel vid årets början	4 334 462	4 963 285
Likvida medel vid årets slut	6 248 712	4 334 462

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,38 % 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	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 515 755	5 408 856
Individuell mätning el	577 192	327 257
Individuell mätning vatten	211 882	182 634
Hyror	950 868	914 428
Övriga intäkter	106 535	220 771
Bruttoomsättning	7 362 232	7 053 946
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Hyreskompensation garage	372 600	372 600
	372 600	372 600
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	764 355	761 006
Löpande underhåll	460 076	310 767
El	1 029 223	649 249
Uppvärmning	839 857	823 911
Vatten	256 885	235 956
Sophämtning	246 276	253 874
Fastighetsförsäkring	84 546	87 237
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	46 945	62 463
Förvaltningsarvoden	305 102	245 096
Övriga driftkostnader	87 256	174 470
	4 120 522	3 604 028
Not 4 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	5 514	17 755
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 949	53 435
Administrationskostnader	39 253	15 176
Extern revision	16 000	15 000
Medlemsavgifter	20 650	20 650
	87 366	122 017
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	72 450	71 400
Revisionsarvode	4 830	4 760
Övriga arvoden	4 830	4 760
Sociala avgifter	25 799	25 425
	107 909	106 345
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	840	911
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 737	502
Ränteintäkter HSB bunden placering	18 225	9 095
Övriga ränteintäkter	218	101
	21 019	10 609
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	977 380	1 063 495
Övriga räntekostnader	120	300
	977 500	1 063 795

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	399 935 000	399 935 000
Anskaffningsvärde mark	247 000 000	247 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	646 935 000	646 935 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 023 622	-5 511 811
Årets avskrivningar	-5 511 811	-5 511 811
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 535 433	-11 023 622
Utgående bokfört värde	630 399 567	635 911 378
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	243 000 000	172 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 265 000	10 997 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	85 600 000	65 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	336 865 000	248 197 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	122 809	0
Årets investeringar	0	122 809
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 809	122 809
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 867	0
Årets avskrivningar	-24 562	-18 867
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 429	-18 867
Bokfört värde	79 380	103 942
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	40 410	0
Årets investeringar	46 062	40 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 472	40 410
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	26 780	26 579
Övriga fordringar	5 211	438 770
	31 991	465 349
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	273 223	330 247
Upplupna intäkter	341 566	192 570
	614 789	522 817

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	3 000 000			
	3 000 000	3 000 000			
Not 15 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	35 024 333	371 600
				104 431 000	371 600
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					102 573 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					68 106 067
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 16 Övriga skulder					
Hyseskompensation garage år 4-10	2 608 200	2 980 800			
	2 608 200	2 980 800			
Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld	36 324 933	371 600			
	36 324 933	371 600			
Not 18 Övriga skulder					
Momsskuld	33 577	36 629			
Övriga kortfristiga skulder	0	23 085			
	33 577	59 714			
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter	661 671	567 227			
Övriga upplupna kostnader	549 780	490 139			
	1 211 451	1 057 366			
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 20	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Helén Qvisth

.....
Johan Eklund

.....
Kerstin Thufvesson

.....
Micke Närlund

.....
Nils Anim-Addo

.....
Peter Löfgren

.....
Zahra Behsaz

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framkommer av undertecknandet

.....
Niclas Tegidius
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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tollare Strand i Nacka för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niclas Tegidius
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-17 kl. 07:46:16



HELÉN QVISTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 18:42:55



MICKE NÄRLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 12:37:49



NILS ANIM-ADDO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:47:44



ZAHRA BEHSAZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 09:53:19



JOHAN EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 14:49:01



KERSTIN THUFVESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 13:34:11



NICLAS TEGIDIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:00:26



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 15:17:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Tollare Strand i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS TEGIDIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:01:51



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 15:17:32

