



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Tollare Strand i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tollare Strand i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769630-5809 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är 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 2023-11-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tollare 1:454	2020-01-01	2016
Tollare 1:455	2020-01-01	2016

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30

Antal	Benämning	Total yta m ²
115	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 688
1	förråd	10
87	garageplatser	0

Totalt 203 objekt

8 698

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 30 st 2 rok, 45 st 3 rok, 32 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Tollare GA:18	G:A		45 + 55/ 155	Garage
Nacka Tollare GA:19	G:A	717922-8189	74 +44/ 1018	Fiber

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Löfgren	Ordförande	2021-06-29
Lennart Arvedson	Ledamot	2023-06-09
Zahra Behsaz	Ledamot	2021-06-29
Kerstin Thufvesson	Ledamot	2022-05-20
Nils Anim-Addo	Ledamot	2019-12-03
Micke Närlund	Ledamot	2022-05-20
Eric Carlsson	Ledamot	2023-06-09
Joakim Planmo	Suppleant	2022-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Löfgren, Zahra Behsaz, Eric Carlsson, Micke Närlund, Nils Anim-Addo, Lennart Arvedsson och Joakim Planmo (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Zahra Behsaz och Peter Löfgren.

Revisorer har varit: Niclas Tegidius med Per Robert Helenius som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision.

Valberedning har varit: Cecilia Helenius (sammankallande) och Malin Borgström och Lena Lindgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 20 %.

Föreningen har en aktuell 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.

Föreningen har haft en extra stämma 2025-03-25 där det har beslutats i ett första beslut att föreningen avslutar sitt medlemskap hos HSB.

I början av året beslutade styrelsen att säga upp samtliga avtal med HSB gällande förvaltning, mark & trädgård, städ och snöröjning. Tillsammans med vår systerförening Tollare Hamnplan så inleddes därefter ett arbete med att ta fram upphandlingsunderlag och gå ut med förfrågan. Genom att vi gemensamt med Tollare Hamnplan genomförde upphandlingen kunde vi uppnå storleksfördelar för att få ett bättre pris och service.

Under oktober tecknade sedan föreningen avtal med Nabo vad gäller förvaltning, ekonomisk förvaltning och drift. För städning valde föreningen Smart trappstädning. För mark & trädgård Två smålänningar. För snöröjning Allanit Service. Urvalet gjordes

inte enbart på pris utan även en allmän bedömning kring kvalitet och service. De nya samarbetena träder i kraft i januari 2025.

Ekonomisk påverkades föreningen av att det uppstod en oväntad stor utgift för vatten. Detta orsakades av att avläsning och rapportering inte skett sedan föreningen endast hade ca 50% inflyttningsgrad, och schablondebitering skett på den lägre nivån än faktiskt förbrukning. Detta upptäcktes vid byte av mätare, och HSB hävdar att de mätt av och meddelat siffrorna för styrelsen att skicka in, men inte kunnat påvisa var dessa siffror skickats till styrelsen.

Föreningen har också träffat förlikning med HSB Stockholm och HSB Bostad avseende förvaltningskostnader respektive garantikostnader.

För att minimera de återkommande problemen med huvudsäkringar som löser ut och gör hela lägenheten svart, så har dessa bytts från icke standardiserad 3-poliga (där alla faser löser ut) till 1-poliga. Om en huvudsäkring löser ut är det endast på en av faserna och lägenheten kan fortsatt ha ström i kvarvarande delar.

Parkeringssituationen för våra medlemmar har kunnat förbättras under året genom att vi kunnat inrymma ytterligare 2 garageplatser så att föreningen har total 90 garageplatser, samt att det anlagts 5 utomhusplatser som kan förhyras, total 95 parkeringar för föreningens 115 lägenheter. Då alla inte har bil och köar för plats, så har kötiden blivit betydligt kortare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 183 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 184.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	174	162	240	249	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 218	11 687	12 006	12 048	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 218	11 687	12 006	12 048	0
Räntekänslighet, %	13	17	19	19	0
Energikostnad, kr/kvm	424	289	154	138	0
Årsavgifter, kr/kvm	863	771	635	623	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	70	71	73	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 144	1 104	801	796	0
Nettoomsättning, tkr	9 204	7 780	7 362	7 054	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 223	-3 551	-3 135	-2 989	0
Soliditet, %	84	83	83	83	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

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).

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

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).

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 balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 174 kr/m².

Den ackumulerade vattenräkningen över flera år som uppstod på grund av ej avläst mätare har haft en negativ resultatpåverkan om cirka 1 miljon kronor. Styrelsen har tillsammans med ny förvaltare och Nacka Vatten & avfall säkerställt att så inte sker igen.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 10 % fr.o.m. 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	537 940 000	0	0	537 940 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 729 092	0	424 279	2 153 371
S:a bundet eget kapital, kr	539 669 092	0	424 279	540 093 371
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 013 092	-3 550 719	-424 279	-14 988 091
Årets resultat, kr	-3 550 719	3 550 719	-4 222 817	-4 222 817
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 563 811	0	-4 647 096	-19 210 908
S:a eget kapital, kr	525 105 281	0	-4 222 817	520 882 463

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 521 000 kr samt ianspråktagande skett med 96 721 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	-14 563 812
Årets resultat, kr	-4 222 817
Reservation till underhållsfond, kr	-521 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	96 721
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 210 908

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-19 210 908

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 204 191	7 780 486
Övriga rörelseintäkter	Not 3	731 961	1 813 673
Summa Rörelseintäkter		9 936 151	9 594 159
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 942 223	-5 846 048
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 657	-137 734
Personalkostnader	Not 6	-150 687	-122 052
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 563 036	-5 549 705
Summa Rörelsekostnader		-11 803 604	-11 655 538
Rörelseresultat		-1 867 453	-2 061 380
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	43 151	52 536
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 398 515	-1 541 876
Summa Finansiella poster		-2 355 364	-1 489 340
Resultat efter finansiella poster		-4 222 817	-3 550 719
Resultat före skatt		-4 222 817	-3 550 719
Årets resultat		-4 222 817	-3 550 719

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	619 735 906	625 274 381
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	30 256	54 818
Summa Materiella anläggningstillgångar		619 766 163	625 329 199

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

619 766 663 **625 329 699**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 095	124 797
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	933 454	2 853 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	273 741	675 678
Summa Kortfristiga fordringar		1 228 290	3 653 674

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	561 577	2 026 760
Summa Kassa och bank		561 577	2 026 760

Summa Omsättningstillgångar

1 789 867 **5 680 434**

Summa Tillgångar

621 556 529 **631 010 133**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	537 940 000	537 940 000
Fond för yttre underhåll	2 153 371	1 729 092
Summa Bundet eget kapital	540 093 371	539 669 092

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-14 988 091	-11 013 092
Årets resultat	-4 222 817	-3 550 719
Summa Ansamlad förlust	-19 210 907	-14 563 812

Summa Eget kapital

520 882 464 **525 105 280**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	63 181 667	67 009 466
Summa Långfristiga skulder		63 181 667	67 009 466

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	34 281 133	34 524 934
Leverantörsskulder		0	362 384
Skatteskulder		89 543	165 300
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 047 279	2 383 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 074 444	1 459 568
Summa Kortfristiga skulder		37 492 399	38 895 387

Summa Skulder

100 674 066 **105 904 853**

Summa Eget kapital och skulder

621 556 529 **631 010 133**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 867 453	-2 061 380
-----------------	------------	------------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	5 563 036	5 549 705
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	5 563 036	5 549 705
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	43 151	52 536
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-2 398 515	-1 541 876
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	1 340 220	1 998 985
--	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-110 695	-157 825
--	----------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 159 187	-27 845
---	------------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

	-1 269 882	-185 670
--	-------------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	70 338	1 813 315
--	---------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-313 484
---	---	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

	0	-313 484
--	----------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 071 600	-2 896 600
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	-4 071 600	-2 896 600
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde

	-4 001 262	-1 396 769
--	-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	4 851 944	6 248 712
--------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	850 681	4 851 944
------------------------------	----------------	------------------

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 markanläggningar:	20 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 149 504	5 957 916
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	362 839	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 200 946	973 795
	Hyror förbrukningsbaserad	383 940	739 557
	Övriga intäkter	106 961	109 217
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 204 190	7 780 486
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 204 190	7 780 486
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	287 089	1 155 955
	Hyreskompensation Garage	444 872	657 718
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	731 961	1 813 673
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-788 324	-674 993
	Snö och halk-bekämpning	-48 150	-85 576
	Reparationer	-566 078	-608 212
	Planerat underhåll	-96 721	-56 695
	Försäkringsskador	-8 118	-1 180 770
	EI	-1 250 363	-1 350 590
	Uppvärmning	-826 844	-847 476
	Vatten	-1 607 496	-309 896
	Sophämtning	-216 786	-233 112
	Fastighetsförsäkring	-106 757	-113 739
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-82 650	-46 945
	Förvaltningsavtalskostnader	-328 677	-338 046
	Övriga driftkostnader	-15 259	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 942 223	-5 846 048

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 000	-4 492
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 436	-11 032
	Administrationskostnader	-61 596	-54 842
	Extern revision	-17 000	-17 000
	Medlemsavgifter	-21 650	-20 650
	Föreningsverksamhet	-6 341	-5 067
	Övriga förvaltningskostnader	-19 634	-24 650
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-147 657	-137 734
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-11 760	-10 010
	Arvode styrelse	-102 900	-78 750
	Övriga arvoden	0	-5 250
	Sociala avgifter	-36 027	-28 042
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-150 687	-122 052
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 746	9 319
	Ränteintäkter placeringar	0	16 354
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	35 405	26 863
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	43 151	52 536
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 394 347	-1 540 736
	Övriga räntekostnader	-4 168	-1 140
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 398 515	-1 541 876

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	400 334 956	399 935 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	247 000 000	247 000 000
	Årets investeringar	0	399 956
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	647 334 956	647 334 956
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 060 575	-16 535 433
	Årets avskrivningar	-5 538 475	-5 525 143
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-27 599 050	-22 060 575
	Utgående redovisat värde	619 735 906	625 274 381
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	243 000 000	243 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 265 000	8 265 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	85 600 000	85 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	336 865 000	336 865 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	107 860 000	107 860 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	107 860 000	107 860 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	122 809	122 809
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	122 809	122 809
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-67 991	-43 429
	Årets avskrivningar	-24 562	-24 562
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-92 553	-67 991
	Utgående redovisat värde	30 256	54 818
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

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

Avräkningskonto HSB	289 105	2 825 183
---------------------	---------	-----------

Övriga fordringar	644 349	28 015
-------------------	---------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	933 454	2 853 198
--------------------------------	----------------	------------------

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

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

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	273 741	675 678
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	273 741	675 678
---	----------------	----------------

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

SBAB	561 577	2 026 760
------	---------	-----------

<i>Summa Kassa och bank</i>	561 577	2 026 760
-----------------------------	----------------	------------------

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	--------------------	---------------	-----------------------------

SBAB	1,13%	2025-05-09	34 281 133	371 600
------	-------	------------	------------	---------

SBAB	3,76%	2026-05-19	32 728 333	700 000
------	-------	------------	------------	---------

SBAB	3,59%	2027-05-11	30 453 334	0
------	-------	------------	------------	---

			97 462 800	1 071 600
--	--	--	-------------------	------------------

Långfristig del	62 481 667
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	700 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	34 281 133
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	34 981 133
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 071 600
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 286 400
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,78%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SBAB	1,13%	2025-05-09	34 281 133	371 600
	SBAB	3,76%	2026-05-19	32 728 333	700 000
	SBAB	3,59%	2027-05-11	30 453 334	0
				97 462 800	1 071 600
	Nästa års amortering av långfristig skuld			700 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			34 281 133	
	Kortfristig del			34 981 133	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	91 792	41 037
	Hyreskompensation Garage år 6-10	1 955 487	2 342 164
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 047 279	2 383 201

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	622 359	643 866
	Övriga upplupna kostnader	452 085	815 702
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 074 444	1 459 568

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 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niclas Tegidius
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-20 kl. 10:29:35



MICKE NÄRLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 11:00:18



NILS ANIM-ADDO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 20:35:40



ZAHRA BEHSAZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 13:38:28



ERIC CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 18:19:28



LENNART ARVEDSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 10:40:57



KERSTIN THUFVESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 17:08:00



NICLAS TEGIDIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 23:16:20



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 08:13:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-20 kl. 23:18:06



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 08:13:22

