



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

Styrelsen för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

Org.nr: 769630-5825

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tollare Hamnplan 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 fastigheten Tollare 1:453 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	84	6 400
Parkeringar och garageplatser	67	

Föreningens fastighet är byggd 2018 värdeår 2018.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % från 1 januari 2022.
Fr.o.m 1 januari 2023 har årsavgifterna höjts med 25 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Visst underhåll har behövts utföras under året där de största arbetena har varit utbyte av dörrautomatiker som slutat att fungera samt att OVK har utförts (kontroll och rengöring av ventilationen). Även kompletterade skyltning av nödutgångar har utförts.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2023	Garage	Installation av laddboxar för elbilar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Ventilation	OVK (Obligatorisk ventiltionskontroll)

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

Övriga väsentliga händelser

Ny styrelse har etablerats under verksamhetsåret.

Styrelsens fokus 2022 har till stor del handlat om bostadsrättsföreningens fastighetslån och föreningens el- och underhållskostnader som i stor utsträckning har påverkats av rådande omvärldsläge. Under 2022 har vi varit relativt skonade från ökade räntekostnader, men har drabbats av ökade el- och underhållskostnader vilket medfört en prishöjning av våra elavgifter. Prognosen är att elpriserna bör vara tillbaka på hyfsat normala nivåer under våren 2023. Gällande våra fastighetslån har styrelsen i samarbete med HSB tagit beslut om att låsa räntan på 3 år för del av fastighetslånet som löpte ut december 2022, samt att lägga om det fastighetslån som löpte ut i januari 2023 till rörlig ränta. Räntekostnaderna för Brf Tollare Hamnplan har som resultat av höga marknadsräntor, och att två av våra tre lån löpt ut och därmed lagts om till högre ränta än tidigare, ökat kraftigt vilket är huvudorsaken till att budgeten för 2023 krävt en ovanligt kraftig avgiftshöjning.

Inom Brf Tollare Hamnplan har vi också arbetet med olika förbättringsarbeten utifrån beslut i styrelsen -Ett samarbetsprojekt med Brf Tollare Strand har etablerats för att utöka antalet laddplatser för bil i vårt garage. Upphandling har genomförts, inkomna offerter har utvärderats och uppdrag har tilldelats utvald entreprenad att installera 70 st laddplatser, som därefter skall fördelas enligt etablerad GA (Gemensamhetsanläggning). Projektet beräknas vara klart under kvartal 2 2023.

-För vårt fibernät i Tollare har ny GA (Gemensamhetsanläggning) bildats, vilken drivs av samfälligheten Tollare Fiber. En styrelse för samfälligheten har etablerats och dess fokus i närtid är upphandling av bredbandstjänster, med en första prisindikation på cirka 89 kronor inkl. moms per hushåll och månad, för bredbandsanslutning på 1000/1000 Mbit/s inkl. grundutbud av TV-kanaler.

-Relaxen har förnyats med hjälp av en arbetsgrupp och nya möbler har satts på plats enligt arbetsgruppens förslag.

-Brf Tollare Hamnplan har under 2022 försetts med ny hemsida: <https://tollarehamnplan.se>

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. Vid stämman deltog 33 medlemmar varav 28 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2022-05-10 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Joakim Rosengren	Ordförande
Bengt Granström	Ledamot
Carin Dahlberg	Ledamot
Sofia Liljefors Edlund	Ledamot
Anne Lindholm	HSB-ledamot
Håkan Eriksson	Suppleant
Alexandra Bonde	Suppleant

Under perioden från stämman 2022-05-10 till 2022-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Sofia Liljefors Edlund	Ordförande
Joakim Rosengren	Ledamot (Avgått i augusti 2022)
Hillevi Anna Li Gottfridsson Kassab	Ledamot
Martin Hedrén	Ledamot
Mats Gilbertsson	Ledamot
Patricia Andersson	Ledamot
Anne Lindholm	HSB-ledamot
Carin Dahlberg	Suppleant
Alexandra Bonde	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Sofia Liljefors Edlund, Patricia Andersson, och suppleanterna Carin Dahlberg och Alexandra Bonde.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bengt Granström, Joakim Rosengren, Mats Gilbertsson, Sofia Liljefors Edlund Martin Hedrén och Patricia Andersson.

Teckning sker två i förening.

Revisorer

Kenneth Strömberg Föreningsvald ordinarie
Joakim Häll Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Claes Swedenberg och Murat Demirel.

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 2022-09-23.

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 129 (129) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022 (2021). Under året har 13 (8) överlåtelser skett.

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 fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	44	145	130	138
Skuldsättning, kr/kvm	13 352	13 821	13 860	14 132
Räntekänslighet, %	21%	22%	23%	24%
Energikostnad, kr/kvm	153	147	129	126
Driftskostnad, kr/kvm*	544	430	366	331
Årsavgifter, kr/kvm	631	619	608	596
Totala intäkter, kr/kvm*	797	850	729	703

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

Övriga nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	5 429	5 078	5 037	4 877
Resultat efter finansiella poster i tkr	-4 439	-3 057	-3 657	-3 603
Soliditet %	81%	81%	81%	81%

(Nykkeltalet i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

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.

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 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		5 705 966
Rörelsekostnader	-	9 085 037
Finansiella poster	-	1 059 460
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-4 438 531
Hyreskompensation Garage	-	277 000
Planerat underhåll	+	229 017
Avskrivningar och utrangeringar	+	4 768 822
Årets sparande		282 308
Årets sparande per kvm total yta		44

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	400 880 000	0	1 023 000	-6 380 733	-3 057 011
Reservering till fond 2022			376 000	-376 000	
Ianspråktagande av fond 2022			-229 017	229 017	
Balanserad i ny räkning				-3 057 011	3 057 011
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-4 438 531
Belopp vid årets slut	400 880 000	0	1 169 983	-9 584 727	-4 438 531

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-9 437 744
Årets resultat	-4 438 531
Reservering till underhållsfond	-376 000
Ianspråktagande av underhållsfond	229 017
Summa till stämmans förfogande	-14 023 258

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-14 023 258
-------------------------	--------------------

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	5 428 966	5 078 380
Övriga rörelseintäkter	Not 2	277 000	777 000
Summa rörelseintäkter		5 705 966	5 855 380
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-3 442 644	-2 834 905
Övriga externa kostnader	Not 4	-456 308	-234 967
Planerat underhåll		-229 017	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-188 247	-100 561
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 768 822	-4 768 822
Summa rörelsekostnader		-9 085 037	-7 939 254
Rörelseresultat		-3 379 071	-2 083 875
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 294	9 294
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 062 754	-982 431
Summa finansiella poster		-1 059 460	-973 137
Årets resultat		-4 438 531	-3 057 011

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	474 973 712	479 742 534
		<u>474 973 712</u>	<u>479 742 534</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>474 973 712</u>	<u>479 742 534</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 627 209	4 074 618
Placeringskonto HSB Stockholm		42	42
Övriga fordringar	Not 9	17 111	17 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	413 450	376 761
		<u>2 057 812</u>	<u>4 468 523</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 057 812</u>	<u>4 468 523</u>
Summa tillgångar		<u>477 031 524</u>	<u>484 211 056</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		400 880 000	400 880 000
Yttre underhållsfond		1 169 983	1 023 000
		<u>402 049 983</u>	<u>401 903 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 584 727	-6 380 733
Årets resultat		-4 438 531	-3 057 011
		<u>-14 023 258</u>	<u>-9 437 744</u>
Summa eget kapital		<u>388 026 725</u>	<u>392 465 256</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	56 466 500	59 000 000
Övriga långfristiga skulder	Not 12	1 662 000	1 939 000
		<u>58 128 500</u>	<u>60 939 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	29 350 000	29 829 000
Leverantörsskulder		234 563	115 099
Skatteskulder		2 530	0
Övriga skulder	Not 14	45 329	62 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 243 877	799 970
		<u>30 876 299</u>	<u>30 806 801</u>
Summa skulder		<u>89 004 799</u>	<u>91 745 801</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>477 031 524</u>	<u>484 211 056</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 438 531	-3 057 011
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 768 822	4 768 822
Hyreskompensation Garage	-277 000	-277 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	53 291	1 434 811
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 699	169 973
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	548 498	-402 847
Kassaflöde från löpande verksamhet	565 091	1 201 937
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 012 500	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 012 500	-250 000
Årets kassaflöde	-2 447 409	951 937
Likvida medel vid årets början	4 074 660	3 122 724
Likvida medel vid årets slut	1 627 251	4 074 660

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 BFAR 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 1,37 % av anskaffningsvärdet.

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

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 041 123	3 963 502
Individuell mätning el	454 293	259 723
Individuell mätning vatten	134 670	144 090
Hyror	738 780	668 470
Övriga intäkter	63 642	559 523
Bruttoomsättning	5 432 508	5 595 309
Avgifts- och hyresbortfall	-3 542	-4 836
Hyresförluster	0	-12 093
	5 428 966	5 578 380
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Hyreskompensation Garage	277 000	277 000
Erhållen ersättning HSB Bostad	0	500 000
	277 000	777 000
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	584 175	405 834
Reparationer	534 598	368 169
El	850 181	648 771
Uppvärmning	421 770	426 889
Vatten	300 931	273 397
Sophämtning	204 450	200 561
Fastighetsförsäkring	96 485	87 869
Kabel-TV och bredband	33 380	29 096
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	38 235	47 507
Förvaltningsarvoden	316 400	302 816
Övriga driftkostnader	62 039	43 996
	3 442 644	2 834 905
Not 4 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	12 406
Förbrukningsinventarier och varuinköp	34 649	31 017
Administrationskostnader	366 169	128 067
Extern revision	14 000	12 000
Konsultkostnader	11 650	19 150
Medlemsavgifter	29 840	32 327
	456 308	234 967
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	115 488	47 600
Revisionsarvode	4 830	4 760
Övriga arvoden	23 810	4 760
Löner och övriga ersättningar	0	22 317
Sociala avgifter	44 119	21 124
	188 247	100 561

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	604	834
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	42
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 270	8 085
Övriga ränteintäkter	420	333
	3 294	9 294
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 062 219	981 531
Övriga räntekostnader	535	900
	1 062 754	982 431

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 8	Byggnader och mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader		346 024 000	346 024 000		
Anskaffningsvärde mark		148 025 000	148 025 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		494 049 000	494 049 000		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar		-14 306 466	-9 537 644		
Årets avskrivningar		-4 768 822	-4 768 822		
Utgående ackumulerade avskrivningar		-19 075 288	-14 306 466		
Utgående bokfört värde		474 973 712	479 742 534		
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder		180 000 000	128 000 000		
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		253 000	0		
Taxeringsvärde mark - bostäder		64 000 000	51 000 000		
Taxeringsvärde mark - lokaler		0	0		
Summa taxeringsvärde		244 253 000	179 000 000		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto		10 948	10 938		
Övriga fordringar		6 163	6 163		
		17 111	17 101		
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader		178 263	239 913		
Upplupna intäkter		235 187	136 848		
		413 450	376 761		
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	42437514	0,60%	2024-01-29	30 000 000	0
SEB	42437522	1,84%	2023-01-30	29 000 000	250 000
Swedbank	2954354383	3,70%	2025-10-24	26 816 500	350 000
				85 816 500	600 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					82 816 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					56 466 500
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				91 079 000	91 079 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 Övriga skulder		
HSB Bostad Hyreskompensation garage år 4-10	1 662 000	1 939 000
	1 662 000	1 939 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	29 350 000	29 829 000
	29 350 000	29 829 000
Not 14 Övriga skulder		
Momsskuld	39 216	36 797
Övriga kortfristiga skulder	6 113	25 935
	45 329	62 732
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	165 310	12 749
Förutbetalda hyror och avgifter	477 045	386 695
Övriga upplupna kostnader	601 522	400 526
	1 243 877	799 970

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Sofia Edlund

.....
Hillevi Anna Li Gottfridsson Kassab

.....
Anne Lindholm

.....
Martin Hedrén

.....
Mats Gilbertsson

.....
Patricia Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framkommer av undertecknandet

.....
Kenneth Strömberg
Av föreningen vald revisor

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Revisorn utsedd 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 Hamnplan 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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

Kenneth Strömberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOFIA EDLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 17:09:34



ANNE LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 09:23:13



MATS ULF PETER GILBERTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 18:26:24



PATRICIA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:02:54



**HILLEVI ANNA LI GOTTFRIDSSON
KASSAB**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 11:16:27



MARTIN HEDRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:11:06



KENNETH STRÖMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 17:02:39



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 10:13:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

KENNETH STRÖMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 17:04:51



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 10:13:30



HSB – där möjligheterna bor