



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

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

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
115	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8688
87	garageplatser	0
Totalt 202 objekt		8688

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.	T.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	
Helén Qvisth	Ledamot	2022-05-20	2023-06-08
Johan Eklund	Ledamot	2019-12-03	2023-06-08
Eric Carlsson	Ledamot	2023-06-09	
Eric Carlsson	Suppleant	2022-05-20	2023-06-08
Joakim Planmo	Suppleant	2022-05-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Eric Carlsson, Nils Addo, Micke Näslund, Lennart Andersson och Joakim Planmo.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen

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 BoRevision i Sverige Aktiebolag.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22 På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-28. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 8 % från 1 januari 2023 och med 20 % från 1 januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Styrelsen har under året antagit nya stadgar som registrerades av Bolagsverket 2023-11-15.

Under året har vi färdigställt projektet med införandet av 40 nya laddboxar till vår del av garaget som vi delar med grannföreningen, och projektet höll budget och även något under projekterad kostnad per laddbox. Driftsättning skedde i maj, och har därefter kunnat användas av de som bokat laddbox utan större problem.

Styrelsen har tyvärr behövt lägga en hel del tid på återstående punkter efter 2-årsbesiktningen. HSB Bostad hade att åtgärda att fukt trängde in garaget via fasad mot berg, där det visade sig att det helt saknades fuktspärr i det fyllda utrymmet mellan yttervägg och berg. När utrymmet grävdes ut upptäcktes omfattande byggfusk och det tog längre tid än väntat att slutföra åtgärderna, och vi fick lägga mycket tid på att bevaka att HSB Bostad genomförde åtgärderna på korrekt sätt.

Vi har under året lagt om det första av föreningens tre stora lån och lyckades binda det lånet till en för omständigheterna bra ränta. Styrelsen noterade att amorteringarna överlag var låga, varvid vi höjde amorteringarna, ett indirekt sparande som kommer förbättra ekonomin på lång sikt. Vi har för att vara en så pass ung förening trots allt en god ekonomi, men det var nödvändigt med en höjning av avgiften med 20% inför 2024. I år kommer lån nummer två av våra tre lån omsättas, men då prognoserna för räntan pekar nedåt, och den tredje stora lånet omsätts först 2025 ser det bra ut för föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 185 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 183.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	162	240	249
Skuldsättning, kr/kvm	11 687	12 006	12 048
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 687	12 006	12 048
Räntekänslighet, %	17	19	19
Energikostnad, kr/kvm	289	154	138
Årsavgifter, kr/kvm	771	635	623
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	71	73
Totala intäkter, kr/kvm	1 104	801	796
Nettoomsättning, tkr	7 780	7 362	7 054
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 551	-3 135	-2 989
Soliditet, %	83	83	83

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

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

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 1 396 tkr då föreningen bl a amorterat 2 897 tkr på sina lån under året.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 162 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 20 %

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
Underhållsfond, kr	1 258 787	0	470 305	1 729 092
S:a bundet eget kapital, kr	539 198 787	0	470 305	539 669 092
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 407 757	-3 135 030	-470 305	-11 013 092
Årets resultat, kr	-3 135 030	3 135 030	-3 550 719	-3 550 719
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 542 787	0	-4 021 024	-14 563 811
S:a eget kapital, kr	528 656 000	0	-3 550 719	525 105 281

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 527 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 695 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	-10 542 787
Årets resultat, kr	-3 550 719
Reservation till underhållsfond, kr	-527 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 695
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 563 811

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-14 563 811

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 780 486	7 314 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 813 673	419 961
Summa Rörelseintäkter		9 594 159	7 734 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 846 048	-4 089 791
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 734	-179 310
Personalkostnader	Not 6	-122 052	-107 909
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 549 705	-5 536 373
Summa Rörelsekostnader		-11 655 538	-9 913 382
Rörelseresultat		-2 061 380	-2 178 549
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	52 536	21 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 541 876	-977 500
Summa Finansiella poster		-1 489 340	-956 481
Resultat efter finansiella poster		-3 550 719	-3 135 030
Resultat före skatt		-3 550 719	-3 135 030
Årets resultat		-3 550 719	-3 135 030

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	625 274 381	630 399 567
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	54 818	79 380
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	86 472
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		625 329 199	630 565 420

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

625 329 699 **630 565 920**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		124 797	23 885
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 853 198	3 280 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	675 678	614 789
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 653 674	3 919 378

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	3 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	2 026 760	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 026 760	0

Summa Omsättningstillgångar

5 680 434 **6 919 378**

Summa Tillgångar

631 010 133 **637 485 297**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	537 940 000	537 940 000
Fond för yttre underhåll	1 729 092	1 258 787
Summa Bundet eget kapital	539 669 092	539 198 787

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-11 013 092	-7 407 757
Årets resultat	-3 550 719	-3 135 030
Summa Ansamlad förlust	-14 563 812	-10 542 787

Summa Eget kapital

525 105 280 **528 656 000**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	67 009 466	68 106 067
Summa Långfristiga skulder		67 009 466	68 106 067

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	34 524 934	36 324 933
Leverantörsskulder		362 384	352 451
Skatteskulder		165 300	192 619
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	2 383 201	2 728 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 459 568	1 124 546
Summa Kortfristiga skulder		38 895 387	40 723 231

Summa Skulder

105 904 853 **108 829 298**

Summa Eget kapital och skulder

631 010 133 **637 485 297**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 061 380	-2 178 549
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 549 705	5 536 373
Hyreskompensation Garage	-372 600	-372 600
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 177 105	5 163 773
Erhållen ränta	52 536	21 019
Erlagd ränta	-1 541 876	-977 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 626 385	2 028 743
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-157 825	331 691
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	344 755	-28 522
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	186 930	303 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 813 315	2 331 911
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-313 484	-46 062
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-313 484	-46 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 896 600	-371 600
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 896 600	-371 600
Årets kassaflöde	-1 396 769	1 914 249
Likvida medel vid årets början	6 248 712	4 334 462
Likvida medel vid årets slut	4 851 944	6 248 712

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Resultaträkning

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Uppskjuten skatt

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	5 957 916	5 515 755
	Hyror garage och parkeringsplatser	973 795	878 568
	Individuell mätning el och vatten	739 557	789 074
	Övriga intäkter	109 217	131 474
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 780 486	7 314 872
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 780 486	7 314 872
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 155 955	0
	Hyreskompensation Garage och Statligt elstöd	657 718	419 961
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 813 673	419 961
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-674 993	-661 787
	Snö och halk-bekämpning	-85 576	-102 568
	Reparationer	-608 212	-377 294
	Planerat underhåll	-56 695	-61 213
	Försäkringsskador	-1 180 770	-82 782
	El	-1 350 590	-1 029 222
	Uppvärmning	-847 476	-839 857
	Vatten	-309 896	-256 885
	Sophämtning	-233 112	-246 276
	Fastighetsförsäkring	-113 739	-84 546
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-46 945	-46 945
	Förvaltningsavtalskostnader	-338 046	-300 414
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 846 048	-4 089 791

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 492	-8 464
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 032	-5 949
	Administrationskostnader	-54 842	-99 638
	Extern revision	-17 000	-16 000
	Medlemsavgifter	-20 650	-20 650
	Föreningsverksamhet	-5 067	-23 121
	Övriga förvaltningskostnader	-24 650	-5 488
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-137 734	-179 310
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-78 750	-72 450
	Revisionsarvode	-10 010	-4 830
	Övriga arvoden	-5 250	-4 830
	Sociala avgifter	-28 042	-25 799
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-122 052	-107 909
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 319	840
	Ränteintäkter HSB bunden placering	16 354	19 962
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	26 863	218
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	52 536	21 019
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 540 736	-977 380
	Övriga räntekostnader	-1 140	-120
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 541 876	-977 500

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	399 935 000	399 935 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	247 000 000	247 000 000
	Årets investeringar	399 956	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	647 334 956	646 935 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 535 433	-11 023 622
	Årets avskrivningar	-5 525 143	-5 511 811
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-22 060 575	-16 535 433
	<i>Utgående redovisat värde</i>	625 274 381	630 399 567
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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
	<i>Summa</i>	336 865 000	336 865 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	107 860 000	107 860 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	107 860 000	107 860 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	122 809	122 809
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	122 809	122 809
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-43 429	-18 867
	Årets avskrivningar	-24 562	-24 562
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-67 991	-43 429
	<i>Utgående redovisat värde</i>	54 818	79 380
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	86 472	40 410
	Årets investeringar	313 484	46 062
	Omklassificering till byggnad	-399 956	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	86 472

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 825 183	3 248 712
	Övriga fordringar	28 015	31 991
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 853 198	3 280 703
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	675 678	614 789
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	675 678	614 789
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	3 000 000
Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	2 026 760	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 026 760	0

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	0,57%	2024-05-15	33 453 334	0
SBAB	3,76%	2026-05-19	33 428 333	700 000
SBAB	1,13%	2025-05-09	34 652 733	371 600
			101 534 400	1 071 600
Långfristig del			67 009 466	
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 071 600	
Lån som ska konverteras inom ett år			33 453 334	
Kortfristig del			34 524 934	
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			1,81%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	0,57%	2024-05-15	33 453 334	0
SBAB	3,76%	2026-05-19	33 428 333	700 000
SBAB	1,13%	2025-05-09	34 652 733	371 600
			101 534 400	1 071 600
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 071 600	
Lån som ska konverteras inom ett år			33 453 334	
Kortfristig del			34 524 934	

Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	0	0
Momsskuld	41 037	15 284
Källskatt	0	0
Hyreskompensation Garage år 5-10	2 235 600	2 608 200
Övriga kortfristiga skulder	106 564	105 198
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 383 201	2 728 682

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	643 866	574 766
Övriga upplupna kostnader	815 702	549 780
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 459 568	1 124 546

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 Bostadsrättsförening Tollare Strand i Nacka, org.nr. 769630-5809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tollare Strand i Nacka för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tollare Strand i Nacka för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niclas Tegidius
Av föreningen vald revisor