



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tollare 2:49

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning om negativt resultat .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-24 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-01-31 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tollare 2:49	2018	Nacka

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2019 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2019

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 4 850 kvm. Byggnadernas totalyta är 4850 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Christina Nilsson	Ordförande
Anna Margareta Claeson	Styrelseledamot
Sepideh Madson	Styrelseledamot
Sofia Kumlin	Styrelseledamot
Erik Mattias Sjögren	Suppleant
Johan Friis	Suppleant
Mira Pajic	Suppleant

### Valberedning

Revan Hana

Ellen Engholm

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Bo Svensson Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Planerade underhåll

**2024** ● Utbyggnad av laddstolpar  
Markarbeten i anslutning till parkering

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsskötare och trappstädning	AS Underhåll AB
Snöröjning och takskottning	Gröna Jätten AB
Lås	Västberga Lås AB
Porttelefon	P Mattsson Larm & Passage AB
Kommunikation porttelefon	Tele 2 AB
Reparation hissar	Kone AB
Brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Inspektion hissar	Inspecta AB
Trädgårdsskötsel	Veteranpoolen AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Tollare GA:17, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar väg och gatlyktor .

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-04-01 med 14 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 25 %.

De höjda räntorna och högre pris på fjärrvärme påverkar föreningens ekonomi.

Tre av lånen omförhandlades under 2023 med effekt från 2024-01-01. Ett lån kommer att omförhandlas då det löper ut 2024-06-30.

### **Förändringar i avtal**

Ny leverantör av snöröjning och takskottning, Gröna Jätten AB.

### **Övriga uppgifter**

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 738 032	4 099 492	4 058 228	4 022 647
Resultat efter fin. poster	-1 224 148	-510 902	-372 714	-279 119
Soliditet (%)	77	77	76	76
Yttre fond	618 356	472 856	327 356	181 856
Taxeringsvärde	187 000 000	187 000 000	138 000 000	138 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	869	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 340	12 466	13 283	13 331
Skuldsättning per kvm totalyta	12 340	12 466	13 283	13 331
Sparande per kvm totalyta	94	289	318	337
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	65	31	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	76	38	46	59
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	60	57	54
Energikostnad per kvm totalyta	201	163	134	144
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,44	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,20	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 68 136 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Som åtgärd beslutade styrelsen att höja avgiften för 2024 med 25 % från 1 januari 2024. Avgiften för 2023 har också höjts vid två tillfällen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	145 883 500	-	-	145 883 500
Upplåtelseavgifter	62 521 500	-	-	62 521 500
Fond, yttre underhåll	472 856	-	145 500	618 356
Balanserat resultat	-1 215 908	-510 902	-145 500	-1 872 310
Årets resultat	-510 902	510 902	-1 224 148	-1 224 148
<b>Eget kapital</b>	<b>207 151 046</b>	<b>0</b>	<b>-1 224 148</b>	<b>205 926 898</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 726 810
Årets resultat	-1 224 148
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-145 500
<b>Totalt</b>	<b>-3 096 458</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 096 458</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 738 032	4 099 492
Övriga rörelseintäkter	3	76 695	2 407
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 814 727</b>	<b>4 101 899</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 962 334	-1 575 070
Övriga externa kostnader	8	-184 187	-245 791
Personalkostnader	9	-143 316	-252 896
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 913 791	-1 913 835
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 203 627</b>	<b>-3 987 592</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>611 100</b>	<b>114 307</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 534	1 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 837 782	-626 865
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 835 248</b>	<b>-625 209</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 224 148</b>	<b>-510 902</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 224 148</b>	<b>-510 902</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	265 221 245	267 135 036
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>265 221 245</b>	<b>267 135 036</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>265 221 245</b>	<b>267 135 036</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		55 656	37 137
Övriga fordringar	12	846 326	1 140 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	-22 344	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>879 638</b>	<b>1 177 831</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		751 187	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>751 187</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 630 825</b>	<b>1 177 831</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>266 852 071</b>	<b>268 312 867</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		208 405 000	208 405 000
Fond för yttre underhåll		618 356	472 856
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>209 023 356</b>	<b>208 877 856</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 872 310	-1 215 908
Årets resultat		-1 224 148	-510 902
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 096 458</b>	<b>-1 726 810</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>205 926 898</b>	<b>207 151 046</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	18 498 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>18 498 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	59 848 500	41 962 000
Leverantörsskulder		374 748	49 869
Skatteskulder		5 120	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	696 805	651 452
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>60 925 173</b>	<b>42 663 321</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>266 852 071</b>	<b>268 312 867</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>611 100</b>	<b>114 307</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 913 791	1 913 835
	<b>2 524 891</b>	<b>2 028 142</b>
Erhållen ränta	2 534	1 656
Erlagd ränta	-1 859 800	-597 340
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>667 625</b>	<b>1 432 458</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-74 013	-58 526
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	397 370	-51 466
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>990 982</b>	<b>1 322 467</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-612 000	-3 962 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-612 000</b>	<b>-3 962 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>378 982</b>	<b>-2 639 533</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 085 366</b>	<b>3 724 899</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 464 347</b>	<b>1 085 366</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tollare 2:49 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 897 567	3 206 507
Hysesintäkter p-plats	507 990	488 147
Bredband	249 228	249 435
Varmvatten	-605	96 846
Varmvatten, moms	44 238	24 030
Elintäkter laddstolpe	13 796	0
Påminnelseavgift	660	0
Dröjsmålsränta	231	0
Pantsättningsavgift	7 350	34 535
Överlåtelseavgift	9 086	0
Andrahandsuthyrning	5 494	0
Vidarefakturerade kostnader	3 000	0
Öres- och kronutjämning	-3	-7
<b>Summa</b>	<b>4 738 032</b>	<b>4 099 492</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	76 491	0
Övriga intäkter	204	2 407
<b>Summa</b>	<b>76 695</b>	<b>2 407</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	76 113	87 629
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	25 800	6 503
Larm och bevakning	0	12 225
Städning enligt avtal	67 368	62 386
Hissbesiktning	4 969	4 713
Brandskydd	45 024	38 693
Bevakning	2 250	0
Gårdkostnader	6 175	4 243
Snöröjning/sandning	183 301	51 909
Serviceavtal	12 750	0
Mattvätt/Hyrmattor	0	7 690
Förbrukningsmaterial	17 111	9 432
<b>Summa</b>	<b>440 860</b>	<b>285 422</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	4 311	0
Dörrar och lås/porttele	3 641	0
VVS	6 219	0
Värmeanläggning/undercentral	0	3 905
Ventilation	10 234	0
Elinstallationer	5 051	11 847
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 431
Tak	2 651	0
Mark/gård/utemiljö	18 750	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 000	0
<b>Summa</b>	<b>53 856</b>	<b>18 183</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	274 991	314 219
Uppvärmning	368 524	186 070
Vatten	332 161	288 946
Sophämtning/renhållning	149 321	153 206
<b>Summa</b>	<b>1 124 997</b>	<b>942 441</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	53 601	51 213
Kabel-TV	136 877	275 899
Bredband	152 142	1 912
<b>Summa</b>	<b>342 620</b>	<b>329 024</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 976	10 387
Tele- och datakommunikation	11 147	2 512
Juridiska åtgärder	8 156	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	280	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 250	16 250
Fritids och trivselkostnader	1 130	513
Föreningskostnader	2 073	1 899
Förvaltningsarvode enl avtal	99 332	96 889
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	10 505	0
Administration	18 561	48 372
Konsultkostnader	3 750	68 969
<b>Summa</b>	<b>184 187</b>	<b>245 791</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	109 540	193 200
Arbetsgivaravgifter	33 776	59 696
<b>Summa</b>	<b>143 316</b>	<b>252 896</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 837 764	624 524
Dröjsmålsränta	18	0
Övriga räntekostnader	0	2 341
<b>Summa</b>	<b>1 837 782</b>	<b>626 865</b>



<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	273 355 000	273 355 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>273 355 000</b>	<b>273 355 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 219 964	-4 306 129
Årets avskrivning	-1 913 791	-1 913 835
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 133 755</b>	<b>-6 219 964</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>265 221 245</b>	<b>267 135 036</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>82 021 500</i>	<i>82 021 500</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	136 000 000	136 000 000
Taxeringsvärde mark	51 000 000	51 000 000
<b>Summa</b>	<b>187 000 000</b>	<b>187 000 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	133 166	33 227
Momsavräkning	0	22 101
Transaktionskonto	713 160	1 085 366
<b>Summa</b>	<b>846 326</b>	<b>1 140 694</b>

<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	1 554	0
Upplupna intäkter	-23 898	0
<b>Summa</b>	<b>-22 344</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2024-06-30	1,10 %	18 498 500	18 960 500
Swedbank	2024-03-28	4,46 %	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken	2024-04-02	4,54 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2024-04-02	4,54 %	11 350 000	11 500 000
<b>Summa</b>			<b>59 848 500</b>	<b>60 460 500</b>
Varav kortfristig del			59 848 500	41 962 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 168 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	7 611	29 629
Uppl kostnad arvoden	157 500	198 280
Beräknade uppl. sociala avgifter	49 487	62 300
Förutbet hyror/avgifter	482 207	361 243
<b>Summa</b>	<b>696 805</b>	<b>651 452</b>

<b>NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

---

Anna Margareta Claeson  
Styrelseledamot

---

Christina Nilsson  
Ordförande

---

Sepideh Madson  
Styrelseledamot

---

Sofia Kumlin  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Sund Revision  
Bo Svensson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2024 15:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.04.2024 16:40

DOCUMENT ID:

S1mYIYqKkR

ENVELOPE ID:

HJtgYct1C-S1mYIYqKkR

DOCUMENT NAME:

Brf Tollare 2:49, 769633-8362 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Claeson margaretac@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 16:56 02.04.2024 16:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/06/13) IP: 80.216.187.168
2. Christina Nilsson tinatjejen@hotmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 17:29 02.04.2024 17:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/18) IP: 78.67.126.215
3. Sepideh Madson sepideh.madson@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 14:51 02.04.2024 17:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/03) IP: 188.149.145.131
4. Sofia Kumlin sofia.kumlin@live.com	Signed Authenticated	03.04.2024 15:04 03.04.2024 14:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/03/16) IP: 178.174.193.195
5. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Signed Authenticated	03.04.2024 15:55 03.04.2024 15:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/03) IP: 185.55.11.94

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tollare 2:49

Org.nr 769633-8362

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tollare 2;49 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2024-04-02

---

Bo Svensson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.04.2024 15:49

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 02.04.2024 16:40

DOCUMENT ID:  
ry-YIK9KJC

ENVELOPE ID:  
SkeKxYqF10-ry-YIK9KJC

DOCUMENT NAME:  
Tollare.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Signed Authenticated	03.04.2024 15:49 03.04.2024 15:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/03) IP: 185.55.11.94

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed