

Styrelsen för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

Org.nr: 769630-5825

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggning avseende garageplatser tillsammans med Brf Tollare Strand. Föreningens andel är 43,2 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % från 1 januari 2021.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Då fastigheten är nybyggd har inget planerat underhåll genomförts under året.

Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|-------------|--------|
|----------|-------------|--------|

Då fastigheten färdigställdes 2018 finns inget pågående eller framtida underhåll planerat.

Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|-------------|--------|
|----------|-------------|--------|

Då fastigheten färdigställdes 2018 har inget tidigare underhåll genomförts.

Övriga väsentliga händelser

En väsentlig händelse har skett under året. En förlikning har gjorts vars resultat framgår under posten Övriga rörelseintäkter i resultaträkningen. Se även not 2 ,erhållen ersättning HSB Bostad.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-04. Stämman genomfördes digitalt. Vid stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar samt två fullmakter och åtta poströster.

En extra föreningsstämma genomfördes 2021-11-07. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar samt 2 fullmakter.

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-04 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|-------------------|------------------------------------|
| Petrus Jansson | Ordförande |
| Camilla Brännfors | Sekreterare |
| Erik Colliander | Ledamot |
| Ulrika Gustavsson | Ledamot |
| René Lintunen | Ledamot |
| Henrik Wahren | Ledamot |
| Inger Feem | Suppleant, tjänstgörande suppleant |
| Krister Norlin | Suppleant |
| Eva Hedenskog | Suppleant |

Under perioden från stämman 2021-05-04 till 2021-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|------------------------|--|
| Kim Stenfors | Ordförande (avgick 2022-01-13) |
| Joakim Rosengren | Ordförande (från 2022-01-13) |
| Bengt Granström | Vice ordförande |
| Carin Dahlberg | Sekreterare |
| Sofia Liljefors Edlund | Ledamot |
| Anne Lindholm | HSB-ledamot (från 2021-10-04) |
| Håkan Eriksson | Suppleant |
| Susanne Stadler | Suppleant (avgick 2021-05-17) |
| Alexandra Bonde | Suppleant (från extra stämma 2021-11-07) |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sofia Liljefors Edlund

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare fram till ordinarie föreningsstämma 2021-05-04 var Petrus Jansson, Camilla Brännfors, Erik Colliander och Inger Feem. Teckning sker två i förening

Firmatecknare efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-04 har varit Kim Stenfors, Bengt Granström, Sofia Liljefors Edlund och Joakim Rosengren. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Anna Ericson Föreningsvald ordinarie
Borevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Bengt Hedberg och Claes Svedenberg. Patrik Hellström avgick ur valberedningen 2021-12-20.

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 har ej genomförts då fastigheten är nybyggd.

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.

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 129 (125) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 8 (12) 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 tre åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

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

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

| Övriga nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr | 5 078 | 4 760 | 4 877 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | -3 057 | -3 657 | -3 603 |
| Soliditet % | 81% | 81% | 81% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

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 | | 5 855 380 |
| Rörelsekostnader | - | 7 939 254 |
| Finansiella poster | - | 973 137 |
| Extraordinära poster | +/- | 500 000 |
| Årets resultat | | -3 557 011 |
| Hyreskompensation Garage | - | 277 000 |
| Planerat underhåll | + | 0 |
| Avskrivningar och utrangeringar | + | 4 768 822 |
| Årets sparande | | 934 811 |
| Årets sparande per kvm total yta | | 145 |

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 | 676 000 | -2 376 905 | -3 656 828 |
| Reservering till fond 2021 | | | 347 000 | -347 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2021 | | | | 0 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -3 656 828 | 3 656 828 |
| Upplåtelse lägenheter | 0 | 0 | | | |
| Årets resultat | | | | | -3 057 011 |
| Belopp vid årets slut | 400 880 000 | 0 | 1 023 000 | -6 380 733 | -3 057 011 |

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -6 033 733 |
| Årets resultat | -3 057 011 |
| Reservering till underhållsfond | -347 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 0 |
| Summa till stämmans förfogande | -9 437 744 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -9 437 744 |
|-------------------------|-------------------|

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

| Resultaträkning | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 5 078 380 | 4 759 539 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | <u>777 000</u> | <u>277 000</u> |
| Summa rörelseintäkter | | 5 855 380 | 5 036 539 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 3 | -2 834 905 | -2 333 081 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -234 967 | -270 485 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 5 | -100 561 | -109 305 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>-4 768 822</u> | <u>-4 768 822</u> |
| Summa rörelsekostnader | | -7 939 254 | -7 481 693 |
| Rörelseresultat | | -2 083 875 | -2 445 154 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 9 294 | 6 400 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | <u>-982 431</u> | <u>-1 218 074</u> |
| Summa finansiella poster | | -973 137 | -1 211 674 |
| Årets resultat | | -3 057 011 | -3 656 828 |

| Balansräkning | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | <u>479 742 534</u> | <u>484 511 356</u> |
| | | 479 742 534 | 484 511 356 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>479 742 534</u> | <u>484 511 356</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 0 | 65 475 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 4 074 618 | 2 121 357 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | | 42 | 1 367 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 17 101 | 137 135 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | <u>376 761</u> | <u>361 225</u> |
| | | 4 468 523 | 2 686 559 |
| Kortfristiga placeringar | Not 11 | 0 | 1 000 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>4 468 523</u> | <u>3 686 559</u> |
| Summa tillgångar | | <u>484 211 056</u> | <u>488 197 915</u> |

| Balansräkning | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 400 880 000 | 400 880 000 |
| Yttre underhållsfond | 1 023 000 | 676 000 |
| | <u>401 903 000</u> | <u>401 556 000</u> |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -6 380 733 | -2 376 905 |
| Årets resultat | -3 057 011 | -3 656 828 |
| | <u>-9 437 744</u> | <u>-6 033 733</u> |
| Summa eget kapital | <u>392 465 256</u> | <u>395 522 267</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 59 000 000 | 58 829 000 |
| Övriga långfristiga skulder | Not 13 1 939 000 | 2 216 000 |
| | <u>60 939 000</u> | <u>61 045 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 29 829 000 | 30 250 000 |
| Leverantörsskulder | 115 099 | 282 289 |
| Skatteskulder | 0 | 132 000 |
| Övriga skulder | Not 15 62 732 | 141 585 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 799 970 | 824 774 |
| | <u>30 806 801</u> | <u>31 630 648</u> |
| Summa skulder | 91 745 801 | 92 675 648 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>484 211 056</u> | <u>488 197 915</u> |

| Kassaflödesanalys | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -3 057 011 | -3 656 828 |
| 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 | <u>1 434 811</u> | <u>834 994</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 169 973 | 449 464 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -402 847 | -146 464 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 201 937</u> | <u>1 137 994</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -250 000 | -1 750 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-250 000</u> | <u>-1 750 000</u> |
| Årets kassaflöde | 951 937 | -612 006 |
| Likvida medel vid årets början | 3 122 724 | 3 734 729 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 074 660 | 3 122 724 |

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,37 % 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 Odysse 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 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 3 963 502 | 3 892 654 |
| Individuell mätning el | 259 723 | 231 698 |
| Individuell mätning vatten | 144 090 | 127 403 |
| Hyror | 668 470 | 438 372 |
| Övriga intäkter | 59 523 | 69 620 |
| Bruttoomsättning | <u>5 095 309</u> | <u>4 759 747</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -4 836 | -208 |
| Hyresförluster | -12 093 | 0 |
| | 5 078 380 | 4 759 539 |
| Not 2 Övriga rörelseintäkter | | |
| Hyreskompensation Garage | 277 000 | 277 000 |
| Erhållen ersättning HSB Bostad | 500 000 | 0 |
| | <u>777 000</u> | <u>277 000</u> |
| Not 3 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 405 834 | 455 642 |
| Reparationer | 368 169 | 198 469 |
| El | 648 771 | 462 267 |
| Uppvärmning | 426 889 | 468 592 |
| Vatten | 273 397 | 255 397 |
| Sophämtning | 200 561 | 186 913 |
| Fastighetsförsäkring | 87 869 | 79 620 |
| Kabel-TV och bredband | 29 096 | 22 541 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 47 507 | 0 |
| Förvaltningsarvoden | 302 816 | 146 624 |
| Övriga driftkostnader | 43 996 | 57 016 |
| | <u>2 834 905</u> | <u>2 333 081</u> |
| Not 4 Övriga externa kostnader | | |
| Hyror och arrenden | 12 406 | 9 954 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 31 017 | 58 329 |
| Administrationskostnader | 128 067 | 159 848 |
| Extern revision | 12 000 | 15 000 |
| Konsultkostnader | 19 150 | 0 |
| Medlemsavgifter | 32 327 | 27 353 |
| | <u>234 967</u> | <u>270 485</u> |
| Not 5 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 47 600 | 70 950 |
| Revisionsarvode | 4 760 | 4 730 |
| Övriga arvoden | 4 760 | 4 730 |
| Löner och övriga ersättningar | 22 317 | 3 630 |
| Sociala avgifter | 21 124 | 25 265 |
| | <u>100 561</u> | <u>109 305</u> |
| Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 834 | 802 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 42 | 1 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 8 085 | 5 344 |
| Övriga ränteintäkter | 333 | 253 |
| | <u>9 294</u> | <u>6 400</u> |
| Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 981 531 | 1 217 082 |
| Övriga räntekostnader | 900 | 992 |
| | <u>982 431</u> | <u>1 218 074</u> |

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 | | | |
|---|--------------------|--------------------|------------------|------------|----------------------|
| Not 8 Byggnader och mark | | | | | |
| Akkumulerade 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 | | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| Ingående avskrivningar | -9 537 644 | -4 768 822 | | | |
| Årets avskrivningar | -4 768 822 | -4 768 822 | | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -14 306 466 | -9 537 644 | | | |
| Utgående bokfört värde | 479 742 534 | 484 511 356 | | | |
| Taxeringsvärde | | | | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 128 000 000 | 128 000 000 | | | |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 | | | |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 51 000 000 | 51 000 000 | | | |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 | | | |
| Summa taxeringsvärde | 179 000 000 | 179 000 000 | | | |
| Not 9 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | 10 938 | 627 | | | |
| Övriga fordringar | 6 163 | 136 508 | | | |
| | 17 101 | 137 135 | | | |
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 239 913 | 230 462 | | | |
| Upplupna intäkter | 136 848 | 130 763 | | | |
| | 376 761 | 361 225 | | | |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | | | | |
| Not 11 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 0 | 1 000 000 | | | |
| | 0 | 1 000 000 | | | |
| Not 12 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 | 29 250 000 | 250 000 |
| SEB | 42761303 | 0,82% | 2022-01-28 | 29 579 000 | 0 |
| | | | | 88 829 000 | 250 000 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 87 579 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 59 000 000 |
| 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 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 13 Övriga skulder | | |
| HSB Bostad Hyreskompensation garage år 7-10 | 1 939 000 | 2 216 000 |
| | 1 939 000 | 2 216 000 |
| Not 14 Skulder till kreditinstitut | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | 29 829 000 | 30 250 000 |
| | 29 829 000 | 30 250 000 |
| Not 15 Övriga skulder | | |
| Momsskuld | 36 797 | 44 543 |
| Källskatt | 0 | 22 370 |
| Övriga kortfristiga skulder | 25 935 | 74 672 |
| | 62 732 | 141 585 |
| Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 386 695 | 442 426 |
| Övriga upplupna kostnader | 413 275 | 382 348 |
| | 799 970 | 824 774 |

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Joakim Rosengren

.....
Bengt Granström

.....
Carin Dahlberg

.....
Anne Lindholm

.....
Sofia Edlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framkommer av undertecknandet

.....
Anna Ericson
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 2021.

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 2021 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 Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utseende av HSB Riksförbund 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.

Revisor utseende av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka för räkenskapsåret 2021 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Ericson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Tollare Hamnplan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM ROSENGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 15:36:36



BENGT GRANSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 16:37:02



CARIN DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 15:42:03



ANNE LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 15:09:12



SOFIA EDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 19:12:39



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 11:23:43



ANNA HELENA ERICSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 21:14:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Tollare Hamnplan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 11:23:33



ANNA HELENA ERICSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 21:17:19

