



Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Tollare Terrass

Org nr 769634-0277

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Tollare Terrass, med säte i Nacka kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tollare Terrass i Nacka kommun, bildades den 9 februari 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 22 februari 2017.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 februari 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Tollare 1:140 i Nacka kommun. Föreningen består av 124 bostadsrätter i fem flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är ca 10 270 kvm. Föreningen har 107 garageplatser, varav 22 är laddplatser och två bilpoolsplatser.

Lägenhetsfördelning;

- 4 st 1 rum och kök
- 25 st 2 rum och kök
- 44 st 3 rum och kök
- 40 st 4 rum och kök
- 11 st 5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget TryggHansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 19 oktober 2020. Garantitiden är fem år ”men är jämkad enligt överenskommelse” och löper fram till den 1 juli 2025. Garantibesiktning verkställdes inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Fastum Teknik AB gällande teknisk förvaltning.

Gemensamhetsanläggningar

Nacka Tollare GA: 19-23

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningar. GA:20, GA:22 samt GA:23 förvaltas genom delägarförvaltning och GA:19 fiber förvaltas genom samfällighetsförening. Föreningens andel för GA:19 är 124/1018

GA:20 avseende gård, gångvägar samt dagvattenanläggning. Deltagande är föreningen och grannföreningen Brf Tollare Marina. Föreningens andelstal för GA:20 är 124/221.

GA:21 avseende grundsula och dränering. Föreningens andelstal för GA:21 är 1/2.

GA:22 avseende garaget med tillhörande anläggningar. Deltagande är föreningen samt grannföreningen Brf Vyn. Föreningens andelstal för GA:22 är 107/131.

GA:23 avseende oljeavskiljare med tillhörande ledning. Deltagande är föreningen samt grannföreningarna Brf Tollare Marina och Brf Vyn. Föreningens andelstal för GA:23 är 107/228.

GA:19 fiber avseende fibernät inom hela Tollare området. Deltagande är samtliga fastigheter i området.

Väsentliga servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende gångväg och tre servitut till förmån för gångväg, laster och plintar. Servitut till förmån för Brf Vyn gällande access till garaget via trapphus sju (Tollareslingan 22).

Föreningens hyreskontrakt

Kontraktet på föreningens lokal/garage löper enligt följande;

| Hyresgäst | Momspliktig | Platser | Löptid t o m |
|-----------|-------------|---------|--------------|
| Parkando | ja | 107 | 2023-06-30 |
| Parkit | ja | 107 | 2026-06-30 |

Avtalet med Parkando är avslutat och nytt avtal med Parkit är tecknat på tre år. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av garageplatser.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 23 maj 2023 haft följande sammansättning;

| Ledamöter | | Ordförande |
|--------------------|--|------------|
| Tord Petersen | | |
| Alexander Winsth | | |
| Björn Möller | | |
| Charlotta Moberg | | |
| Vasilij Gunnermark | | |

Suppleanter Hampus Wranér

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft elva (tolv) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid ordinarie stämma valdes följande personer in i valberedningen:

Tiam Kakavand
Daniel Lundin
Jeanette Franzén

Revisorer

Borevision AB med Maria Sukhova som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara två inkomstbasbelopp á 74 300 kr plus sociala avgifter fram till ordinarie stämma våren 2024. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Framtida underhåll sker enligt Underhållsplan framtagen under 2022.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 27 januari 2020.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret 2020. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantibesiktning (2 år) genomfördes under hösten 2022 och åtgärder sker löpande. Exempelvis besiktigades ventilation, el, byggnader, tak, garage och lägenheter. Flera åtgärds punkter arbetar styrelsen fortfarande med gentemot Bonava. En del anmärkningar bland annat vattenansamlingar samt fukt och mögel i garaget samt högt vibrationsljud från balkonger är under utredning och kvarstår därför. Garantitiden sträcker sig fram till 1 juli 2025.

Styrelsen fortsätter att arbeta tillsammans med Svenska Bolån inför omläggning av föreningens lån för att möjliggöra så fördelaktiga lånevillkor som möjligt. Styrelsen följde Svenska Bolåns rekommendation om rörlig ränta på det lån i Svenska Handelsbanken, som lades om i december 2023.

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjningar för garageplats och årsavgift om 20 % under 2023 främst orsakat av ökade räntekostnader. Ytterligare höjning av årsavgift 10 % träder ikraft den 1 april 2024.

Inför vintersäsongen beslutade styrelsen att inte vinterunderhålla gemensamhetsanläggningen med Brf Tollare Marina, som en kostnadsbesparing.

Styrelsen har beslutat att öppna räntebärande konton på Svenska Handelsbanken. Planen är att använda dessa befintliga medel till framtida investeringar och reparationer för att undvika utökning av lån. Samarbetet med Svenska Bolån har utökats till försäkringsförmedling för att få så bra och kostnadseffektiv försäkring som möjligt. Under året har föreningen bytt till TryggHansa.

Styrelsen har under året arbetat med projekt för att utöka antalet laddplatser i garaget. Bidrag från Naturvårdsverket är beviljat.

En kostnadskartläggning gällande GA:20 och GA:22 har genomförts och resulterat i arbete med att ta fram separata Tekniska avtal för respektive GA med Fastum. Avtalen börjar gälla under 2024. Driftavtal finns för GA:20 och arbete pågår med driftavtal för GA:22. OVK genomfördes under hösten 2023. Kontrollen blev inte godkänd. Detta ledde till rengöring av ventilationskanaler och injusteringar av ventiler i lägenheter. Ny OVK genomfördes och godkändes. GA:19 Tollare Fiber har ingått ett gruppavtal med Tele2, gällande samtliga medlemmar i GA:19. Styrelsen har beslutat att kostnaden (obligatorisk) för fiberanslutningen läggs till på avgiftsavin.

Två gästparkeringsplatser har inrättats mellan Tollareslingan 10 och 12. Betalas via EasyPark. Porttelefoner har installerats till samtliga trapphus på entréplan.

Föreningen har fått försäkringsersättning för branden som har drabbat föreningen 2022.

Extra föreningsstämma hölls tisdagen den 14 november 2023 med anledning av följande punkt:
Behandling av inkomna motioner och propositioner utformning av uteplatser. Stämman beslutade att bifalla styrelsens proposition och uppdrog åt styrelsen att utreda möjlighet för växtlighet som insyns- och vindskydd på gemensamhetsanläggningens mark.

Medlemsinformation

| <i>Förändringar i medlemsantalet</i> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|-------------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början | 205 | 198 |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 15 | 27 |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret | <u>-20</u> | <u>-20</u> |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut | 200 | 205 |

Under året har 13 (16) bostadsrätter överlåtits.

| Flerårsöversikt | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr | 12 312 | 8 752 | 8 537 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 092 | -3 890 | -1 652 |
| Resultat exkl. avskrivningar, tkr | 4 592 | 1 794 | 4 032 |
| Soliditet, % | 80,4 | 80,1 | 80,0 |
| Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr | 801 | 699 | 684 |
| Skuldsättning/kvm, kr | 13 556 | 13 807 | 14 086 |
| Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr | 13 750 | 14 005 | 14 287 |
| Sparande/kvm, kr | 311 | 343 | 387 |
| Räntekänslighet, % | 17,2 | 20,0 | 20,9 |
| Energikostnad/kvm, kr | 155 | 165 | 149 |
| Årsavgifternas av totala rörelseintäkter, % | 66,8 | 82,0 | 82,3 |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning och vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning vid förlust

Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer ske, vid nuvarande räntenivå, via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 356 102 995 | 237 402 005 | 369 900 | -1 959 936 | -3 890 035 | 588 024 929 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 308 100 | -4 198 135 | 3 890 035 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -1 092 332 | -1 092 332 |
| Belopp vid årets utgång | 356 102 995 | 237 402 005 | 678 000 | -6 158 071 | -1 092 332 | 586 932 597 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -6 158 071 |
| årets förlust | -1 092 332 |
| | -7 250 403 |

behandlas så att

| | |
|---|-------------------|
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -398 523 |
| reservering fond för yttre underhåll | 308 100 |
| i ny räkning överföres | -7 159 980 |
| | -7 250 403 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 9 942 757 | 8 752 155 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 2 369 211 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 12 311 968 | 8 752 155 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -3 944 531 | -4 884 883 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -699 808 | -510 221 |
| Personalkostnader | 6 | -181 161 | -175 639 |
| Avskrivningar | | -5 684 000 | -5 684 000 |
| Summa rörelsekostnader | | -10 509 500 | -11 254 743 |
| Rörelseresultat | | 1 802 468 | -2 502 588 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 169 634 | 206 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -3 064 434 | -1 387 653 |
| Summa finansiella poster | | -2 894 800 | -1 387 447 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 092 332 | -3 890 035 |
| Årets resultat | | -1 092 332 | -3 890 035 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 725 318 000 | 731 002 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 725 318 000 | 731 002 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 725 318 000 | 731 002 000 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 8 | 2 015 908 | 2 600 336 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 221 632 | 134 885 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 237 540 | 2 735 221 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 197 586 | 24 820 |
| Summa kassa och bank | | 2 197 586 | 24 820 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 435 126 | 2 760 041 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 729 753 126 | 733 762 041 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 593 505 000 | 593 505 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 678 000 | 369 900 |
| Summa bundet eget kapital | | 594 183 000 | 593 874 900 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -6 158 071 | -1 959 936 |
| Årets resultat | | -1 092 332 | -3 890 035 |
| Summa fritt eget kapital | | -7 250 403 | -5 849 971 |
| Summa eget kapital | | 586 932 597 | 588 024 929 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 0 | 93 537 788 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 93 537 788 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 141 213 288 | 50 292 404 |
| Leverantörsskulder | | 194 855 | 708 772 |
| Skatteskulder | | 269 780 | 270 890 |
| Övriga skulder | 11 | 47 569 | 42 530 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 1 095 037 | 884 728 |
| Summa kortfristiga skulder | | 142 820 529 | 52 199 324 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 729 753 126 | 733 762 041 |

Kassaflödesanalys

| | Not 1 | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 092 332 | -3 890 035 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 5 684 000 | 5 684 000 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 4 591 668 | 1 793 965 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar och skulder | | -986 780 | 691 756 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 3 604 888 | 2 485 721 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av låneskulder | | -2 616 904 | -2 542 404 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -2 616 904 | -2 542 404 |
| Årets kassaflöde | | 987 984 | -56 683 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 2 461 746 | 2 518 429 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 3 449 730 | 2 461 746 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt linjär avskrivningsplan, med planerad början år 2021.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 7 928 468 | 6 928 395 |
| P-platser och garage | 1 667 510 | 1 518 728 |
| Vattenavgifter | 192 262 | 195 323 |
| Elavgifter | 107 872 | 56 301 |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 0 | 2 578 |
| Övriga intäkter och ersättningar | 46 646 | 50 830 |
| | 9 942 758 | 8 752 155 |

I årsavgiften ingår kallvatten, fjärrvärme och bredband

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|------------------|----------|
| Elprisstöd | 129 615 | 0 |
| Försäkringsersättningar | 2 239 596 | 0 |
| | 2 369 211 | 0 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|---------|-----------|
| Trädgårdsskötsel | 123 039 | 108 457 |
| Städkostnader | 238 562 | 204 262 |
| Snöröjning/sandning | 64 546 | 68 785 |
| Serviceavtal | 96 076 | 175 787 |
| Hisservice/besiktning | 71 593 | 140 679 |
| Besiktningkostnader | 5 196 | 0 |
| Gemensamhetsanläggningar | 203 456 | 270 292 |
| Reparationer | 657 633 | 1 805 180 |
| Hissreparationer | 16 122 | 10 382 |
| Planerat underhåll (OVK) | 398 523 | 0 |

| | | |
|-------------------------|---------|---------|
| Fastighetsel | 567 100 | 512 179 |
| Uppvärmning | 852 325 | 761 118 |
| Vatten och avlopp | 196 803 | 450 467 |
| Avfallshantering | 323 991 | 271 823 |
| Försäkringskostnader | 113 738 | 90 955 |
| Bredband | 10 118 | 7 227 |
| Förbrukningsinventarier | 4 236 | 3 390 |
| Förbrukningsmaterial | 1 475 | 3 899 |

3 944 532 **4 884 882**

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 134 890 | 134 890 |
| Telefoni | -2 168 | 0 |
| Datorkommunikation | 15 138 | 1 378 |
| Porto | 130 | 0 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 37 539 | 17 708 |
| Revisionsarvode | 36 385 | 28 342 |
| Ekonomisk förvaltning | 99 376 | 91 222 |
| Bankkostnader | 757 | 0 |
| Konsultarvoden | 46 056 | 11 219 |
| Juridisk konsultation | 14 000 | 0 |
| Underhållsplan | 49 422 | 0 |
| Teknisk förvaltning | 232 441 | 192 778 |
| Övriga poster | 35 842 | 32 684 |
| | 699 808 | 510 221 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 137 800 | 136 400 |
| Sociala avgifter | 43 361 | 39 239 |
| | 181 161 | 175 639 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 568 400 000 | 568 400 000 |
| Investeringsmoms, återbetalning till Bonava | 26 345 116 | 10 849 800 |
| Investeringsmoms | -26 345 116 | -10 849 800 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader | 568 400 000 | 568 400 000 |
| Ingående avskrivningar | -11 368 000 | -5 684 000 |
| Årets avskrivningar | -5 684 000 | -5 684 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -17 052 000 | -11 368 000 |
| Ingående värde mark | 173 970 000 | 173 970 000 |
| Utgående värde mark | 173 970 000 | 173 970 000 |
| Utgående redovisat värde | 725 318 000 | 731 002 000 |
| Taxeringsvärden byggnader | 300 600 000 | 300 600 000 |
| Taxeringsvärden mark | 104 889 000 | 104 889 000 |
| | 405 489 000 | 405 489 000 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 288 906 | 141 822 |
| Andra kortfristiga fordringar | 445 794 | 21 588 |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 252 145 | 2 436 926 |
| Hyses- och avgiftsfordringar | 29 063 | 0 |
| | 2 015 908 | 2 600 336 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring | 39 736 | 34 266 |
| Hemsida/bredband | 2 493 | 1 445 |
| Ekonomisk förvaltning | 25 219 | 23 088 |
| Vattenintäkter | 78 000 | 76 086 |
| Fibernätverk | 76 184 | 0 |
| | 221 632 | 134 885 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Danske Bank | 1,170 | 2024-04-02 | 47 750 000 | 48 500 000 |
| Stadshypotek | 4,426 | 2024-12-30 | 47 675 500 | 48 500 000 |
| Danske Bank | 1,040 | 2024-12-30 | 45 787 788 | 46 830 192 |
| | | | 141 213 288 | 143 830 192 |
| Kortfristig del av lån | | | -141 213 288 | -50 292 404 |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 141 213 288 kr
Planerad amortering kommande räkenskapsår: 2 616 904 kr

Not 11 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------|---------------|---------------|
| Moms | 42 141 | 42 530 |
| Avräkning Fastum | 5 428 | 0 |
| | 47 569 | 42 530 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader | 17 473 | 2 929 |
| Styrelsearvoden | 74 300 | 78 500 |
| Sociala avgifter | 23 345 | 24 600 |
| Revision | 26 000 | 14 100 |
| Fastighetsel | 53 449 | 78 382 |
| Fjärrvärme | 128 697 | 119 879 |
| Avfallskostnader | 0 | 8 190 |
| Snöröjning/sandning | 32 198 | 6 413 |
| Reparationer | 9 507 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader | 11 833 | 0 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 718 235 | 551 735 |
| | 1 095 037 | 884 728 |

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 148 915 000 | 148 915 000 |
| | 148 915 000 | 148 915 000 |

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Tord Petersen

Björn Möller

Charlotta Moberg

Vasilij Gunnermark

Alexander Winsth

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Sukhova
Revisor
BoRevisioni Sverige AB


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Tollare_Terrass.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-08 12:36:58

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|---|---------------------|
|  ALEXANDER WINSTH (19960130XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-08 11:35:44 |
|  Björn Möller (19700724XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-07 21:18:35 |
|  CHARLOTTA MOBERG (19641025XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-07 16:54:51 |
|  MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor | 2024-05-08 12:36:58 |
|  Vasilij Gunnermark (19840914XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-07 17:12:51 |
|  TORD PETERSEN (19760712XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-07 20:52:59 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Tollare_Terrass.pdf (415866 byte)

B2722EAF0D3353BEABD6538B4FA1195C7655875D64DFEBC74CC35FF43418AE5629DDF11E2CBD08F67763
7054C11422F9005FE2884C2E15D0A300282D0798657B

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tollare Terrass, org.nr. 769634-0277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tollare Terrass för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 misstag, 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 revisionsned 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 överträdelse 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 bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-08 12:37:53

Dokumentet är undertecknat av:

 MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2024-05-08 12:37:53



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (139111 byte)

A59B1F5BE92444884DEEDAEB3845E8D8466C2420A07D47308A1647C96FB1606865DBD72C21C1348B840C
09A27D60E32F4C9577EC31FCFE6054F0F7B7691A69B0

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support