



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769630-5825 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tollare 1:453	2018-01-01	2018
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 400
7	förråd	27
Totalt 91 objekt		6 427

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 5 st 1 rok, 25 st 2 rok, 32 st 3 rok, 19 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Tollare GA:19	G:A	717922-8189	84 / 1018	Fiber
Nacka Tollare GA:21	G:A		1 / 2	Grundsula och dränering
Nacka Tollare GA:18	G:A		67 / 155	Garage
Totalt 3 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Ulf Peter Gilbertsson	Ordförande	2024-06-03	
Mats Ulf Peter Gilbertsson	Ledamot	2022-05-22	
Sofia Edlund	Ordförande	2022-05-22	2024-06-03
Anne Lindholm	Ledamot	2021-10-04	
Lars Steenberg	Ledamot	2023-06-06	
Åsa Ställ	Ledamot	2023-06-06	
Hans Niklas Sof Klang	Ledamot	2024-06-03	
Patricia Andersson	Ledamot	2022-05-22	
Alexander Dahlgren	Ledamot	2023-06-06	
Erik Thomas Jonasson	Suppleant	2024-06-03	
Claes Svedenberg	Suppleant	2023-06-06	
Murat Demirel	Suppleant	2023-06-06	2024-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Gilbertsson, Lars Steenberg, Patricia Andersson, Åsa Ställ och Alexander Dahlgren. Avgående Suppleant Claes Svedenberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Steenberg, Mats Ulf Peter Gilbertsson, Patricia Andersson och Alexander Dahlgren.

Revisorer har varit: Kenneth Strömberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Bo Revision AB.

Valberedning har varit: Cecilia Gäfvert, Anna Ericson och Inger Feem (ordf), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 27 varav 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 32 %.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Ingen fastighetsbesiktning genomförd 2024.

FÖRENINGEN STÅR PÅ GOD EKONOMISK GRUND INFÖR 2025!

Ett gediget arbete har lagt grunden för att kunna bibehålla och förstärka vår status att vara en attraktiv förening med hög trivselfaktor, inga investeringar på kort sikt

och sänkt avgift, med en bra ekonomi och nyckeltal som borgar för en trygg ekonomisk framtid.

Under 2024 har vi infört besparingsåtgärder som tryggar ett ännu bättre kostnadsläge som i sin helhet når sin fulla effekt redan under första kvartalet 2025.

Vi har markant sänkt våra kostnader för förvaltning och skötsel av fastigheten.

Marknadsräntorna har nått toppen under året. Vårt beslut att låsa räntan 2024 på 1 år för de två lån som skulle läggas om visade sig vara rätt strategi. Föreningen har haft två lån hos Nordea på totalt ca 58 Milj kr. till fast ränta på 4,05% i 1år. (Dessa lån läggs nu om från 1 februari 2025 till en betydligt lägre ränta på rörligt 2,77 % samt 1 år 2,69 % (50/50). Denna räntekorg ger oss både trygghet, långsiktighet och flexibilitet.

Utöver detta har vi ett lån hos Swedbank på ca 27 Milj kr. med fast ränta på 3,7%, som löper ut i oktober 2025. Detta lån kommer läggas om till ett tvåårigt fast lån till 2,85% hos Nordea.

Sammantaget har vi nu ett bra utgångsläge för 2025 och framåt.

Dessa åtgärder som redovisats ovan är har nu möjliggjort en avgiftssänkning för 2025 med 14% från den 1 februari 2025.

Positivt är också att vi förhandlat räntor som bedöms vara på en mycket bra nivå i nuläget. Vår höjning av amorteringsnivån 2024 ligger fast på 1,2% även 2025 och har gett effekt, vilket är bra för värderingen av vår fastighet samt i förhandling med vår bank. Våra nyckeltal ser bra ut, (beräknas efter hur en ny förening som vår är, som bara är 5år) och har förbättrats senaste åren, vilket sammantaget stärker värdet på föreningen. Målsättningen är att fortsätta stärka dessa tal kommande år.

Inom Brf Tollare Hamnplan har vi arbetet målinriktat med olika förbättringsarbeten utifrån beslut i styrelsen med fokus på kostnadsbesparingar, bland annat:

- Avtalsförhandlingar gällande tjänster vi köper inleddes och avslutades under 2024 med framgång. Vi har nått signifikanta kostnadssänkningar jämfört med vad vi haft senaste åren
- Utredning hur vi kan utveckla utnyttjandegraden för uthyrningslägenhet samt relax
- Utökade bankkontakter för att konkurrensutsätta våra befintliga låneinstitut gällande fastighetslån
- Underhålla och förbättra våra nyckeltal med fokus på att utöka föreningens positiva status på bostadsmarknaden
- Styrelsen har även genomfört vår och höst grill med lättare städ och underhållsjobb
- Föreningen har också installerat en arbetsbänk i vårt återvinningsrum där vi som medlemmar kan använda oss av vid behov.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Garage: Installation av ladd boxar för elbilar färdigställdes under tredje kvartalet 2023.

Investeringar i utrustning säkerhet och för hantering av stora vattenmängder vintertid i garagen har gjorts

Stadge/garantienlig fastighetsbesiktning utvändigt av fasad och tak, genomfördes tillsammans med styrelsemedlemmar från föreningen, HSB Bostad och extern besiktningsman 2023-08-15 och har under 2024 slutförts av HSB Bostad där alla punkter är åtgärdade på garantier vi har.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

5 års garantibesiktning skall genomföras hösten 2025, liksom en OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) budgeterat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	178	28	44	145	130
Skuldsättning, kr/kvm	13 167	13 325	13 352	13 821	13 860
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 167	13 325	13 352	13 821	13 860
Räntekänslighet, %	12	17	21	22	23
Energikostnad, kr/kvm	247	276	153	147	129
Årsavgifter, kr/kvm	1 127	883	631	619	608
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	70	71	68	77
Totala intäkter, kr/kvm	1 363	1 129	797	850	729
Nettoomsättning, tkr	8 095	6 456	5 429	5 078	5 037
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 028	-4 185	-4 439	-3 057	-3 657
Soliditet, %	82	81	81	81	81

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten på 1 484 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 178 kr/m².

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	400 880 000	0	0	400 880 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 659 018	0	509 000	2 168 018
S:a bundet eget kapital, kr	402 539 018	0	509 000	403 048 018
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 512 293	-4 185 116	-509 000	-19 206 409
Årets resultat, kr	-4 185 116	4 185 116	-3 028 175	-3 028 175
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-18 697 409	0	-3 537 175	-22 234 584
S:a eget kapital, kr	383 841 609	0	-3 028 175	380 813 434

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 509 tkr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-18 697 409
Årets resultat, kr	-3 028 175
Reservation till underhållsfond, kr	-509 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-22 234 584

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-22 234 584

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	8 095 453	6 455 521
Övriga rörelseintäkter	Not 3	624 800	770 283
Summa Rörelseintäkter		8 720 253	7 225 805

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 243 730	-3 491 189
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 991	-663 439
Personalkostnader	Not 6	-151 467	-158 670
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 789 101	-4 778 961
Summa Rörelsekostnader		-8 419 289	-9 092 260

Rörelseresultat

300 965	-1 866 456
----------------	-------------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 353	5 257
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 333 492	-2 323 918
Summa Finansiella poster		-3 329 139	-2 318 661

Resultat efter finansiella poster

-3 028 175	-4 185 116
-------------------	-------------------

Resultat före skatt

-3 028 175	-4 185 116
-------------------	-------------------

Årets resultat

-3 028 175	-4 185 116
-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	465 709 832	470 498 932
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		465 709 832	470 498 932
Summa Anläggningstillgångar		465 709 832	470 498 932

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		505 537	285 934
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	630 586	1 355 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	304 486	385 689
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 440 609	2 026 852
Summa Omsättningstillgångar		1 440 609	2 026 852
Summa Tillgångar		467 150 441	472 525 785



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	400 880 000	400 880 000
Fond för yttre underhåll	2 168 018	1 659 018
Summa Bundet eget kapital	403 048 018	402 539 018
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-19 206 409	-14 512 293
Årets resultat	-3 028 175	-4 185 116
Summa Ansamlad förlust	-22 234 584	-18 697 409
Summa Eget kapital	380 813 434	383 841 609

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12 0	26 116 500
Övriga långfristiga skulder	Not 13 1 108 000	1 385 000
Summa Långfristiga skulder	1 108 000	27 501 500
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 84 270 656	59 162 500
Leverantörsskulder	-75 325	284 648
Skatteskulder	5 060	5 060
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 85 552	41 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 943 064	1 688 643
Summa Kortfristiga skulder	85 229 007	61 182 676
Summa Skulder	86 337 007	88 684 176
Summa Eget kapital och skulder	467 150 441	472 525 785



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	300 965	-1 866 456
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 789 101	4 778 961
Hyreskompensation garage	-277 000	-277 000
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 512 101	4 501 961
Erhållen ränta	4 353	5 257
Erlagd ränta	-3 333 492	-2 323 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 483 926	316 846
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-134 634	-247 462
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 061 826	-43 624
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 196 460	-291 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten	287 466	25 760
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-304 182
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-304 182
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 008 344	0
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 008 344	0
Årets kassaflöde	-720 878	-278 422
Likvida medel vid årets början	1 348 829	1 627 251
Likvida medel vid årets slut	627 952	1 348 829

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Boende Jackie 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 förs 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 0 kr.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 667 752	5 051 400
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	544 401	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	743 801	701 369
	Hyror förbrukningsbaserad	10 479	603 119
	Hyror övrigt	42 739	36 422
	Övriga primära intäkter	90 764	67 358
	Summa Bruttoomsättning	8 099 936	6 459 668
	Hyresbortfall	-4 483	-4 147
	Summa	-4 483	-4 147
	Summa Nettoomsättning	8 095 453	6 455 521

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	346 000	300 435
	Övriga sekundära intäkter	278 800	469 848
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	624 800	770 283
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-732 879	-494 157
	Snö och halk-bekämpning	-38 936	-100 330
	Reparationer	-325 333	-414 440
	Planerat underhåll	0	-34 965
	Försäkringsskador	-4 110	-15 740
	El	-634 619	-838 145
	Uppvärmning	-608 901	-531 091
	Vatten	-338 886	-399 646
	Sophämtning	-176 382	-173 777
	Fastighetsförsäkring	-105 490	-106 111
	Kabel-TV och bredband	-1 920	-28 315
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-38 235	-38 235
	Förvaltningsavtalskostnader	-238 040	-316 237
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 243 730	-3 491 189
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 400	-4 767
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 991	-46 688
	Administrationskostnader	-88 601	-517 402
	Extern revision	-15 000	-15 000
	Medlemsavgifter	-31 680	-29 840
	Föreningsverksamhet	-2 833	-24 239
	Övriga förvaltningskostnader	-63 486	-25 503
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-234 991	-663 439

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 250	-5 250
	Arvode styrelse	-105 000	-105 000
	Övriga arvoden	5 250	-9 375
	Sociala avgifter	-36 217	-36 545
	Övriga personalkostnader	-10 250	-2 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-151 467	-158 670
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 150	4 300
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 202	957
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 353	5 257
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 331 604	-2 320 079
	Övriga räntekostnader	-1 888	-3 839
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 333 492	-2 323 918

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	346 328 182	346 024 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	148 025 000	148 025 000
	Årets investeringar	0	304 182
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	494 353 182	494 353 182
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 854 250	-19 075 288
	Årets avskrivningar	-4 789 101	-4 778 961
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 643 350	-23 854 250
	<i>Utgående redovisat värde</i>	465 709 832	470 498 932
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	180 000 000	180 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	253 000	253 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	244 253 000	244 253 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	91 079 000	91 079 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	91 079 000	91 079 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	627 952	1 348 829
	Övriga fordringar	2 634	6 400
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	630 586	1 355 229
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	304 486	385 689
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	304 486	385 689

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,05%	2025-01-29	29 702 078	325 008
Nordea	4,07%	2025-01-27	28 452 078	325 008
Swedbank	3,7%	2025-10-24	26 116 500	350 000
			84 270 656	1 000 016
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			84 270 656	
Kortfristig del			84 270 656	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 000 016	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 000 064	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,95%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga långfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Hyreskompensation garage

1 108 000

1 385 000

*Summa Övriga skulder***1 108 000****1 385 000****Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut****2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,05%	2025-01-29	29 702 078	325 008
Nordea	4,07%	2025-01-27	28 452 078	325 008
Swedbank	3,7%	2025-10-24	26 116 500	350 000
			84 270 656	1 000 016
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			84 270 656	
Kortfristig del			84 270 656	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld

78 525

36 845

Övriga kortfristiga skulder

7 027

4 980

*Summa Övriga skulder***85 552****41 825**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	505 537	695 265
	Upplupna räntekostnader	114 686	0
	Övriga upplupna kostnader	322 841	993 378
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	943 064	1 688 643

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Strömberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS ULF PETER GILBERTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:04:32



LARS STEENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:35:44



ANNE LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:42:50



ÅSA STÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:50:56



ALEXANDER DAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:31:21



PATRICIA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:36:32



HANS NIKLAS SOF KLANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:19:01



KENNETH STRÖMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:29:15



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 14:49:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENNETH STRÖMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:31:29



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 14:49:17

