



Årsredovisning 2023



Brf Tollare Torg

Org nr 769628-4541

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 bostadsrättslaghet.

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.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-10-25.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Tollare 1:428 i Nacka kommun.

Föreningens byggnader består av 82 bostadsrätter samt fyra lokaler i sex flerfamiljshus. Inflyttning i fastigheten har skett från april till oktober 2016.

Den totala boarean (BOA) är ca 5 715 kvm och lokalarean (LOA) är ca 412 kvm. Föreningen har 71 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

7 st	1 rum och kök
20 st	2 rum och kök
34 st	3 rum och kök
19 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga hus.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 1 december 2016. Garantitiden löpte ut den 1 augusti 2021.

Förvaltning

Föreningen har under året haft följande avtal:

Ekonomisk förvaltning	Fastum AB
Fastighetsskötsel	Delagott
Trädgårdsunderhåll	Delagott
Underhåll hissar	Kone AB

Väsentliga servitut

Servitut finns till förmån för fastigheten Tollare 1:426. Ändamålet är att boende i grannföreningen Brf

Grindstugeparken ska ha rätt att passera fastigheten för att ta sig in i garaget.

Gemensamhetsanläggningar

GA1 (Nacka Tollare GA:16 andelar 1/2)

GA2 (Nacka Tollare GA:19 andelar 86/1018)

Fastigheten är delaktig i två gemensamhetsanläggningar, GA1 avseende garage med 143 platser, portar och belysning samt GA2 avseende områdesnät. Deltagande fastigheter i GA1 är Tollare 1:426 och Tollare 1:428 (Brf Tollare Torg). Deltagande i GA2 är samtliga fastigheter i Tollareområdet. Kostnaden bedöms till ca 300 000 kr/år. Förvaltning för GA1 sker genom gemensam förvaltning och GA2 genom samfällighetsförening.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Lokalhyreskontrakten löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid tom.
Eljom AB	ja	119	2026-10-31
Cobo Hair	ja	96	2026-02-28
Boo Församling	nej	87	2026-04-30
Svenska N'ergy	ja	110	2025-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning lokaler.

Föreningen erhöll år 2017 en återbetalning om 3 174 419 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Under 2020-2023 har föreningen betalat tillbaka en tiondel av investeringsmomsen som avser lokal som Boo Församling hyr där man nu bedriver ej momspliktig verksamhet.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Gunilla Söderström Fredrik Boström Marcus Sundberg Diego Zanotti Jenny Magnefelt Sebastian Strandberg
-----------	--

Suppleanter	Linnea Jakobsson Helene Hammarström
-------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden samt ett extra möte i samband med budgetarbetet.

Valberedning

Vid stämman valdes följande personer till valberedning:

Sammankallande Malin Bastholm

Revisorer

Maria Sukhova	Ordinarie	Borevision
Erik Davidsson	Suppleant	Borevision

Arvoden

Styrelsearvodet för 2023 har varit 4 prisbasbelopp, 210 000 kr.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

I dagsläget finns inget yttre underhåll planerat.

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.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 234 042 tkr, varav byggnadsvärde är 168 400 tkr och markvärde är 65 642 tkr.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat med 223 000 tkr på bostäder och med 11 042 tkr på lokaler. Värdeåret är 2016.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för dessa.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har köpt och satt upp en hjärtstartare som finns tillgänglig på föreningens innergård och informerat boende i hela området att den finns tillgänglig på ett centralt läge i området. I början av året upphandlade vi ny teknisk förvaltare med ny fastighetsskötsel.

Under våren genomfördes även en trädgårdshelg där föreningens medlemmar hjälptes åt att fräscha upp våra gemensamma utomhusytor och förbättrade jorden i alla föreningens rabatter.

En av styrelseledamöterna i föreningen har ingått i styrelsen för samfällighetsföreningen för fiber och TV och genom det arbetet bidragit till upphandling av gemensamt bredband och TV till

samtliga boende i föreningen.

Vi bytte också ut alla passerbrickor till portar och garage och ersatte dem med nya. Vi har köpt in övervakningskameror till vårt garage som kommer monteras i början av 2024.

Under hösten genomfördes stamspolning i föreningen som en del av löpande arbete i underhållsplanen.

I slutet av året upphandlade vi även en ny ekonomisk förvaltare och genomförde bytet vid årsskiftet till Nabo.

Årsavgifterna höjdes med 3 % från och med 1/1-2023. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 4 % från och med 1/2-2024.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	119	123
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9	15
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-13</u>	<u>-19</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	115	119

Under året har 7 (13) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	5 788	5 465	5 558	5 499
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 996	-1 303	-695	-511
Resultat exkl avskrivningar, tkr	429	1 100	1 708	0
Soliditet, %	78,35	78,33	78,32	78,20
Årsavgifter/kvm (kr)	647	628	628	0
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	722	684	693	658
Skuldsättning/kvm (kr)	10 854	10 935	11 008	11 169
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	11 636	11 724	11 802	11 974
Sparande/kvm (kr)	70	180	279	309
Räntekänslighet (%)	16,12	17,15	17,03	18,19
Energikostnad/kvm (kr)	306	283	210	183
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,83	70,63	70,58	68,37

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 avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet;

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm (kr);
Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr);
I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingått 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 upplåten med bostadsrätt (kr);
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr);
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr);
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 (kr);
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, 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.

Uppllysning om förlust

Föreningens negativa resultat förklaras bland annat med avskrivningar som inte är likviditetspåverkande samt ökade driftkostnader och räntekostnader. Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja avgifterna

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	181 936 639	70 753 361	760 179	-4 636 984	-1 303 410	247 509 785
Disposition av föregående års resultat:			184 000	-1 487 410	1 303 410	0
Årets resultat					-1 996 202	-1 996 202
Belopp vid årets utgång	181 936 639	70 753 361	944 179	-6 124 394	-1 996 202	245 513 583

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 124 394
årets förlust	-1 996 202
	-8 120 596

behandlas så att	
Reservering fond yttre underhåll	184 000
Ianspråktagas av fond yttre underhåll	-165 211
i ny räkning överföres	-8 139 385
	-8 120 596

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 787 723	5 464 900
Övriga rörelseintäkter	3	295 841	67 600
Summa rörelseintäkter		6 083 564	5 532 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 375 981	-3 132 210
Övriga externa kostnader	5	-402 894	-378 713
Personalkostnader	6	-266 471	-253 540
Avskrivningar		-2 425 028	-2 403 585
Summa rörelsekostnader		-6 470 374	-6 168 048
Rörelseresultat		-386 810	-635 548
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 318	226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 633 710	-668 088
Summa finansiella poster		-1 609 392	-667 862
Resultat efter finansiella poster		-1 996 202	-1 303 410
Årets resultat		-1 996 202	-1 303 410

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	310 384 620	312 484 800
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 820	10 246
Pågående nyanläggningar	10	0	514 996
Summa materiella anläggningstillgångar		310 386 440	313 010 042
Summa anläggningstillgångar		310 386 440	313 010 042
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 314	6 747
Övriga fordringar	11	1 251 964	2 768 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	172 305	197 983
Summa kortfristiga fordringar		1 437 583	2 972 836
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 520 375	0
Summa kassa och bank		1 520 375	0
Summa omsättningstillgångar		2 957 958	2 972 836
SUMMA TILLGÅNGAR		313 344 398	315 982 878

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		252 690 000	252 690 000
Fond för yttre underhåll		944 179	760 179
Summa bundet eget kapital		253 634 179	253 450 179
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 124 394	-4 636 984
Årets resultat		-1 996 202	-1 303 410
Summa fritt eget kapital		-8 120 596	-5 940 394
Summa eget kapital		245 513 583	247 509 785
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	32 895 000	17 000 000
Summa långfristiga skulder		32 895 000	17 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	33 606 000	50 001 000
Förskott från kunder		100 000	100 000
Leverantörsskulder		268 025	333 073
Skatteskulder		71 087	38 799
Övriga skulder		79 664	13 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	811 039	986 899
Summa kortfristiga skulder		34 935 815	51 473 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		313 344 398	315 982 878

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 996 202

-1 303 410

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 360 628

2 339 185

Förändring skatteskuld/fordran

32 288

36 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

396 714

1 071 775

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar

-14 649

7 585

Förändring av kortfristiga fordringar

355 324

-533 269

Förändring av leverantörsskulder

-65 048

-384 601

Förändring av kortfristiga skulder

-90 485

366 752

Kassaflöde från den löpande verksamheten

581 856

528 242

Investeringsverksamheten

Förändring av investeringsverksamhet

252 022

-514 996

Förändring av investeringsverksamhet

252 022

-514 996

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-500 000

-448 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-500 000

-448 000

Årets kassaflöde

333 878

-434 754

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

2 201 278

2 636 031

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

11

2 535 156

2 201 278

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 bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddstationer	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 700 071	3 594 805
Hyror lokaler	604 625	595 560
P-plats och garage	904 880	863 200
Förråd	54 916	48 679
Debiterad fastighetsskatt	69 742	52 517
Elavgifter	372 562	242 787
Hysesbortfall	0	-14 400
Avgifter för avfallshantering	5 444	5 440
Avgift andrahandsupplåtelse	21 598	6 226
Öres- och kronutjämning	21	36
Vatten, moms	53 864	70 050
	5 787 723	5 464 900

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Betalningspåminnelse	1 560	720
Övriga fakturerade kostnader	70 334	66 881
Elprisstöd	223 948	0
	295 842	67 601

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	205 261	241 676
Trädgårdsskötsel	138 087	110 167
Städkostnader	68 361	65 053
Snöröjning/sandning	202 538	108 094
Serviceavtal	29 717	10 919
Hisskostnader	134 599	128 563
Besiktningsskostnader	0	15 701
Gemensamhetsanläggning	69 074	22 994
Reparationer	30 842	87 176
Hissreparationer	69 347	51 871
Planerat underhåll	165 211	90 715
Fastighetsel	1 043 506	919 859
Uppvärmning	608 872	538 408
Vatten och avlopp	223 963	275 940
Avfallshantering	211 102	203 832
Försäkringskostnader	68 012	60 846
Bredband	0	121 696
Förbrukningsinventarier	44 808	9 943
Förbrukningsmaterial	22 908	7 965
Trivselåtgärder	7 095	5 207
Bevakningskostnader	10 608	2 875
Systematiskt brandskyddsarbete	22 070	52 710
	3 375 981	3 132 210

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	110 420	110 420
Telefoni	7 608	9 130
Hemsida	361	336
Porto	5 985	7 172
Föreningsgemensamma kostnader	18 181	18 558
Revisionsarvode	39 645	34 505
Ekonomisk förvaltning	106 267	124 858
Tekn. förvaltning grundavtal	49 470	0
Bankkostnader	2 022	2 285
Underhållsplan	21 303	20 262
Medlems-/föreningsavgifter	7 370	7 260
Gåvor	488	0
Övriga poster	2 219	6 539
Kontorsmaterial	2 207	649
Övriga förvaltningskostnader	0	2 081
Övriga externa tjänster	29 348	34 657
	402 894	378 712

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	192 700	193 200
Övriga arvoden	12 000	0
Sociala avgifter	61 771	60 340
	266 471	253 540

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	242 314 419	242 314 419
Investeringsmoms	-3 174 419	-3 174 419
Upplösning av investeringsmoms	257 600	193 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	239 397 600	239 333 200
Ingående avskrivningar	-14 348 400	-11 957 000
Årets avskrivningar	-2 391 400	-2 391 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 739 800	-14 348 400
Ingående redovisat värde mark	87 500 000	87 500 000
Utgående redovisat värde mark	87 500 000	87 500 000
Utgående redovisat värde	310 157 800	312 484 800
Taxeringsvärden byggnader	168 400 000	168 400 000
Taxeringsvärden mark	65 642 000	65 642 000
	234 042 000	234 042 000
Taxeringsvärde uppdelat på bostäder	223 000 000	223 000 000
Taxeringsvärde uppdelat på lokaler	11 042 000	11 042 000
	234 042 000	234 042 000

Not 8 Markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Omklassificering från pågående, laddboxar	252 022	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 022	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-25 202	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 202	0
Utgående redovisat värde	226 820	0

Not 9 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 927	60 927
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 927	60 927
Ingående avskrivningar	-50 681	-38 496
Årets avskrivningar	-8 426	-12 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 107	-50 681
Utgående redovisat värde	1 820	10 246

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	514 996	0
Årets investering laddboxar	0	514 996
Bidrag Naturvårdsverket	-262 974	0
Omklassificering till byggnad	-252 022	0
	0	514 996

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	235 574	3 962
Fordran på grannförening, delade GA-kostnader	0	562 866
Avräkningskonto förvaltare	1 014 782	2 201 278
Övriga fordringar	1 608	0
	1 251 964	2 768 106

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalad försäkring	23 701	20 609
Förutbetalad ekonomis förvaltning	0	23 467
Förutbetalad medlemsavgift	7 370	7 370
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	0	137 124
Förutbetalad samfällighetsavgift	54 457	0
Förutbetalad teknisk förvaltning	73 802	0
Övriga förutbetalda kostnader	12 974	9 413
	172 304	197 983

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,60	2025-09-30	16 750 000	17 250 000
Stadshypotek	4,60	2025-09-30	16 145 000	16 145 000
Stadshypotek	4,73	2024-04-02	16 606 000	16 606 000
Stadshypotek	0,83	2024-12-31	17 000 000	17 000 000
			66 501 000	67 001 000
Kortfristig del av långfristig skuld			33 606 000	50 001 000

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 att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld: 33 606 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 33 606 000 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	130 052	130 052
Sociala avgifter	51 951	51 951
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	106 344	155 063
Fjärrvärme	96 415	85 745
Avfallskostnader		0
Vinterväghållning	35 618	0
Städning	7 250	0
Förutbetalda avgifter & hyror	358 408	539 087
	811 038	986 898

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	74 000 000	74 000 000
	74 000 000	74 000 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 6/2 2024 hölls en extra stämma med anledning av den stadgeändring som beslutades på ordinarie föreningsstämmen i maj 2023.

Stadgeändringen omfattade en ändring i §14, fjärde stycket, i föreningens stadgar som innebär att årsredovisning och revisionsberättelsen inte längre behöver distribueras till föreningens medlemmar i pappersform utan kan distribueras även digitalt.

Nacka den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Gunilla Söderström

Fredrik Boström

Marcus Sundberg

Diego Zanotti

Jenny Magnefelt

Sebastian Strandberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Sukova
Revisor
Borevision i Sverige AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Tollare_Torg.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-19 16:25:07

Dokumentet är undertecknat av:

	DIEGO ZANOTTI (19850608XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-17 14:48:30
	SEBASTIAN STRANDBERG (19900210XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-18 21:27:43
	Fredrik Hans Boström (19890103XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-17 21:55:06
	BARBRO GUNILLA L SÖDERSTRÖM PAJES (19671220XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-17 17:12:17
	JENNY MAGNEFELT (19761029XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-17 18:28:51
	MARCUS SUNDBERG (19731222XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-18 10:54:23
	MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor	2024-04-19 16:25:07



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Tollare_Torg.pdf (431505 byte)

1E4B072B2AEDE80693FF99441C2C800647C2A599475AAB34AF177A603E0CA9E81CDC30E60FFAF4B3B029
F069455E954BDE58CAAD0A008B72D5031AD19E1BF51D

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

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tollare Torg, org.nr. 769628-4541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tollare Torg 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. Revisor 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 8 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 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.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 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 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: 2024-04-19 16:25:56

Dokumentet är undertecknat av:

 MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2024-04-19 16:25:56



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (139399 byte)

4067AFC402471A24953F005694DE0B1FA54A87F86E9EEC0760D3DAD6D10CF0ADC56519051AE2DA8E5B09
43BE5A621EC8DCE636F060863254821D24796EA8DF0D

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

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

