

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Tollare Terrass

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 Brf Tollare Terrass, med säte i Nacka kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 med äganderätt. Föreningen består av 124 bostadsrätter i fem flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är ca 10 270 kvm. Föreningen har 107 garageplatser, varav två bilpoolsplatser. Garagets (LOA) är ca 3 920 kvm. Samtliga garageplatser är försedda med laddboxar.

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.

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

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
Parkit	ja	107	2026-06-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av garageplatser.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 22 maj 2024 haft följande sammansättning;

Ledamöter	Tord Petersen	Ordförande
	Charlotta Moberg	
	Vasilij Gunnermark	
	Monica Duhanes	
	Ulf Moberg	

Suppleanter Jessica Ternander

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

Valberedning

Vid ordinarie stämma valdes följande personer in i valberedningen:

Daniel Lundin
Jeanette Franzén
Reine Åslander

Revisorer

Kungsbron Borevision AB med Maria Sukhova som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter ska vara två och ett halvt inkomstbasbelopp á 76 200 kr plus sociala avgifter fram till ordinarie stämma våren 2025. Stämman beslutade att arvoden till valberedningen ska vara 0,1% av ett inkomstbasbelopp. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska 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 framtagna 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/NCC. 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 arbetar med förberedelser för 5-årsbesiktning, som genomförs under våren 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 att binda lånet i Danske Bank till 3,72% med förfallodag 2026-03-31 och binda lånet i Svenska Handelsbanken/Stadshypotek till en fast ränta på 2,98 % med förfallodag 2028-12-30. Styrelsen följde även Svenska Bolåns rekommendation om att binda det lån i Danske Bank som förföll i december 2024 till en fast ränta på 2,62 % med förfallodag 2027-12-30.

Årsavgiften höjdes med 10 % den 1 april 2024. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter och avgifter för garageplatser för 2025.

Inför vintersäsongen 2024/2025 beslutade styrelsen att fortsätta att inte vinterunderhålla gemensamhetsanläggningen GA:20 med Brf Tollare Marina, som en kostnadsbesparing.

Styrelsen har under året fortsatt att arbeta med projektet för att utöka antalet laddplatser i garaget. Utvärdering av offerter och upphandling av entreprenör gjordes under våren och under sommaren genomfördes installation av laddboxar på samtliga 107 garageplatser av ChargeBuddy. Bidrag från Naturvårdsverket beviljades under 2023 och ansökan om utbetalning efter installation är inskickad till Naturvårdsverket. Enligt besked sker utbetalning preliminärt under mars 2025 p.g.a. lång handläggningstid på Naturvårdsverket.

Styrelsen har tillsammans med Brf Tollare Marina upphandlat en ny entreprenör, Två Smälänningar, för trädgårdsskötsel. Avtalet gäller för föreningarnas egna anläggningar samt för GA:20 och innebär en stor kostnadsreduktion. Styrelsen har även tecknat avtal gällande snöröjning för Brf Tollare Terrass med samma entreprenör.

Under 2024 återställdes ytor och planteringar för tre uteplatser så att de följer gränsen för GA:20 samt de uppdaterade Trivselreglerna för Brf Tollare Terrass.

Under året har ett omfattande arbete gjorts för att vidareutveckla rutiner gällande vidarefakturerings till Brf Vyn och Brf Tollare Marina avseende kostnader för GA:20 och GA:22 enligt andelstal.

En kostnadskartläggning gällande GA:20 och GA:22 genomfördes under 2023 och resulterade i nytt Tekniskt avtal med Fastum där arbetet gällande respektive GA är förtydligat. Avtalet började gälla under mars 2024.

Driftavtal finns för GA:20 och GA:23. Driftavtal för GA:22 är framtaget under 2024 och ska signeras.

Styrelsen har startat upp ett samarbete med Brandsäkra avseende Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) genom ett serviceavtal för att säkerställa föreningens skyldigheter enligt gällande lagar.

Styrelsen har etablerat ett styrelserum för att skapa förutsättningar att uppfylla lagar gällande förvaring av föreningens dokumentation på ett korrekt och säkert sätt.

Brf Tollare Terrass är medlem i Bostadsrätterna sedan december 2024, vilket bl.a. innebär medlemsförmåner som t.ex. kostnadsfri rådgivning inom flera områden, 50 % rabatt på kostnaden för Boappa, tillgång till specialanpassad bostadsrättsförsäkring m.m.

Under året inträffade ett åsknedslag som orsakade att passagesystemet slogs ut, vilket medförde kostnader för en tidskrävande reparation. Dock fick föreningen ut delar av kostnaden via fastighetsförsäkringen hos TryggHansa.

Föreningen har också tvingats reparera påkörningsskador i garaget. En del av kostnaden ersattes av Trafikförsäkringsföreningen.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	200	205
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	17	15
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-18	-20
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	199	200

Under året har 11 (13) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	11 699	12 312	8 752	8 537
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 630	-1 092	-3 890	-1 652
Soliditet, %	80,6	80,4	80,2	80,1
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	896	801	699	684
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 767	13 556	13 807	14 086
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 495	13 750	14 005	14 287
Sparande/kvm, kr	211	311	343	387
Räntekänslighet (%)	15,1	17,2	20,0	20,9
Energikostnad/kvm, kr	151	155	165	149
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,8	66,8	82,0	82,3

Nyckeltalen beräknas på total yta inkl LOA för garage i enlighet med BFNAR 2023. Detta gäller från och med 2024 och är inte räknat ut bakåt i tiden.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

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	678 000	-6 158 071	-1 092 332	586 932 597
Disposition av föregående års resultat:			-90 422	-1 001 910	1 092 332	0
Årets resultat					-2 629 895	-2 629 895
Belopp vid årets utgång	356 102 995	237 402 005	587 578	-7 159 981	-2 629 895	584 302 702

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 159 979
årets förlust	-2 629 895
	-9 789 874

behandlas så att

ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-122 728
reservering fond för yttre underhåll	308 100
i ny räkning överföres	-9 975 246
	-9 789 874

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 198 707	9 896 111
Övriga rörelseintäkter	3	500 265	2 415 857
Summa rörelseintäkter		11 698 972	12 311 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 931 460	-3 944 531
Övriga externa kostnader	5	-600 726	-699 808
Personalkostnader	6	-256 925	-181 161
Avskrivningar		-5 684 000	-5 684 000
Summa rörelsekostnader		-10 473 111	-10 509 500
Rörelseresultat		1 225 861	1 802 468
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 171	169 634
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 916 927	-3 064 434
Summa finansiella poster		-3 855 756	-2 894 800
Resultat efter finansiella poster		-2 629 895	-1 092 332
Årets resultat		-2 629 895	-1 092 332

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	719 634 000	725 318 000
Pågående nyanläggningar	8	1 518 492	0
Summa materiella anläggningstillgångar		721 152 492	725 318 000

Summa anläggningstillgångar

721 152 492

725 318 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	2 879 532	2 015 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	234 952	221 632
Summa kortfristiga fordringar		3 114 484	2 237 540

Kassa och bank

Kassa och bank		1 022 330	2 197 586
Summa kassa och bank		1 022 330	2 197 586
Summa omsättningstillgångar		4 136 814	4 435 126

SUMMA TILLGÅNGAR

725 289 306

729 753 126

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	593 505 000	593 505 000
Fond för yttre underhåll	587 577	678 000
Summa bundet eget kapital	594 092 577	594 183 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-7 159 979	-6 158 071
Årets resultat	-2 629 895	-1 092 332
Summa fritt eget kapital	-9 789 874	-7 250 403
Summa eget kapital	584 302 703	586 932 597

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	135 763 980	0
Summa långfristiga skulder		135 763 980	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	2 832 404	141 213 288
Leverantörsskulder		1 232 438	194 855
Skatteskulder		269 780	269 780
Övriga skulder	12	89 088	47 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	798 913	1 095 037
Summa kortfristiga skulder		5 222 623	142 820 529

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

725 289 306 729 753 126

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 629 895

-1 092 332

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

5 684 000

5 684 000

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

3 054 105

4 591 668

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar och skulder

883 518

-986 780

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 937 623

3 604 888

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 518 492

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 518 492

0

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskulder

-2 616 904

-2 616 904

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 616 904

-2 616 904

Årets kassaflöde

-197 773

987 984

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

3 449 730

2 461 746

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 251 957

3 449 730

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

	2024	2023
Årsavgifter	8 873 419	7 928 468
Vatten	204 696	192 262
El	127 311	107 872
P-platser och garage	1 660 250	1 667 510
Hysesintäkt övr objekt	6 600	0
Hysesintäkt bredband	326 430	0
	11 198 706	9 896 112

I årsavgiften ingår kallvatten, fjärrvärme och bredband

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	129 615
Försäkringsersättningar	53 145	2 239 596
Övriga fakturerade kostnader	381 549	0
Övriga intäkter	65 571	46 646
	500 265	2 415 857

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	352 004	123 039
Städkostnader	221 028	238 562
Snöröjning/sandning	61 904	64 546
Serviceavtal	75 657	96 076
Hisservice/besiktning	68 980	71 593
Portar	1 975	0
Besiktningsskostnader	10 666	5 196
Gemensamhetsanläggningar	348 821	203 456
Reparationer	164 471	657 633
Hissreparationer	0	16 122
Planerat underhåll	122 728	398 523
Fastighetsel	479 556	567 100
Uppvärmning	926 646	852 325
Vatten och avlopp	647 795	196 803
Avfallshantering	220 959	323 991
Försäkringskostnader	156 487	113 738
Bredband	0	10 118
Förbrukningsinventarier	61 821	4 236
Förbrukningsmaterial	9 963	1 475
Öresutjämning	-1	0
	3 931 460	3 944 532

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	134 890	134 890
Telefoni	0	-2 168
Datorkommunikation	3 610	15 138
Porto	604	130
Kundförluster	2 439	0
Föreningsgemensamma kostnader	25 367	37 539
Revisionsarvode	14 660	36 385
Ekonomisk förvaltning	108 237	99 376
Bankkostnader	1 610	757
Konsultarvoden	28 342	46 056
Juridisk konsultation	15 000	14 000
Underhållsplan	0	49 422
Teknisk förvaltning	208 401	232 441
Övriga poster	57 565	35 842
Öresutjämning	1	0
	600 726	699 808

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	190 500	137 800
Arvode valberedning	5 000	0
Sociala avgifter	61 425	43 361
	256 925	181 161

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	568 400 000	568 400 000
Investeringsmoms, återbetalning till Bonava	0	26 345 116
Investeringsmoms	0	-26 345 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	568 400 000	568 400 000
Ingående avskrivningar	-17 052 000	-11 368 000
Årets avskrivningar	-5 684 000	-5 684 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 736 000	-17 052 000
Ingående värde mark	173 970 000	173 970 000
Utgående värde mark	173 970 000	173 970 000
Utgående redovisat värde	719 634 000	725 318 000
Taxeringsvärden byggnader	300 600 000	300 600 000
Taxeringsvärden mark	104 889 000	104 889 000
	405 489 000	405 489 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående arbeten	1 518 492	0
	1 518 492	0

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	155 266	288 906
Andra kortfristiga fordringar	180 585	445 794
Avräkningskonto förvaltare	2 229 629	1 252 145
Hyses- och avgiftsfordringar	314 052	29 063
	2 879 532	2 015 908

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	58 376	39 736
Hemsida/bredband	0	2 493
Ekonomisk förvaltning	24 938	25 219
Vattenintäkter	81 700	78 000
Fibernetverk	59 520	76 184
Medlemsavgifter	10 418	0
	234 952	221 632

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank			0	47 750 000
Stadshypotek			0	47 675 500
Danske Bank			0	45 787 788
Stadshypotek	2,98	2028-12-30	46 851 000	
Danske Bank	3,72	2026-03-31	47 000 000	
Danske Bank	2,62	2027-12-30	44 745 384	
			138 596 384	141 213 288
Kortfristig del av lån			-2 832 404	-141 213 288

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: 0 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 2 832 404 kr

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	88 303	42 141
Avräkning Fastum	785	5 428
	89 088	47 569

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	8 189	17 473
Styrelsearvoden	116 201	74 300
Sociala avgifter	36 510	23 345
Revision	14 680	26 000
Fastighetsel	54 935	53 449
Fjärrvärme	119 086	128 697
Snöröjning/sandning	0	32 198
Reparationer	0	9 507
Övriga upplupna kostnader	223	11 833
Förutb hyror/avgifter, ej moms	449 089	718 235
	798 913	1 095 037

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	148 915 000	148 915 000
	148 915 000	148 915 000

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Tord Petersen
Ordförande

Ulf Moberg

Charlotta Moberg

Vasilij Gunnermark

Monica Duhanes

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Sukhova
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Tollare_Terrass.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-30 07:51:28

Dokumentet är undertecknat av:

 CHARLOTTA MOBERG (19641025XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-29 00:06:21
 MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor	2025-04-30 07:51:27
 Monica Liana Duhanes (19680916XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-28 18:24:21
 Ulf Moberg (19580426XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-29 00:02:15
 TORD PETERSEN (19760712XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-29 10:48:19
 Vasilij Gunnermark (19840914XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-28 18:26:30

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Tollare_Terrass.pdf (1251257 byte)

692A4E22663C4D14C29494A79E3E7C3478B22B0BEF758486AA452022B928D912EEB86C7B3A71765D8B2C
9A5DD9B1412AC18AD50F95CE5BBA2DA7768825BB6D86

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

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



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 20240101–20241231.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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.

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 Terrass för räkenskapsåret 20240101–20241231 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-30 07:52:02

Dokumentet är undertecknat av:



MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2025-04-30 07:52:02



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (107239 byte)

F75E1A6A2314B98DB1F4CB1F240D82A52BBC1BBD2D35E398C178366C709E7911662E8D85291169079735
32620667759A4CAC250D2BE24445596E2DD34A87F47F

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

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

 **summera**support