



Årsredovisning 2021



Bostadsrättsföreningen Tollare Marina

Org nr 769632-1665

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.

Styrelsen för Brf Tollare Marina med säte i Nacka kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tollare Marina i Nacka kommun bildades den 4 april 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 26 april 2016.

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 gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 oktober 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger marken Tollare 1:491 i Nacka kommun.

Föreningens består av 97 bostadsrätter samt en lokal i fem flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är ca 8 428 kvm och lokalarean (LOA) är ca 31 kvm.

Föreningen har 100 garageplatser samt 9 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
21 st	2 rum och kök
41 st	3 rum och kök
26 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

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

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 20 december 2018.

Garantitiden är fem år och löper fram till den 20 december 2023.

Garantibesiktning har genomförts under 2021.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har från och med april 2022 avtal med BK Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i två gemensamhetsanläggningar, GA:20 avseende gård, gångvägar samt dagvattenanläggning och GA:23 avseende oljeavskiljare för garage. Fastigheten kommer även bli del i en

tredje GA avseende fibernät som fortfarande är under bildande. De två berfintliga GA förvaltas genom delägarförening, medan den nya GA för fibernät kommer att förvaltas genom samfällighetsförening tillsammans med samtliga fastigheter i Tollare.

Väsentliga servitut

Föreningen belastas med servitut gällande fyra garageplatser, i praktiken sex platser varav två är dubbelparkeringar, till Kajhusen samt servitut för Kajhusen att gå på Marinans mark mellan Kajhusen och Marinan. Det finns även servitut för fjärrvärme.

Föreningens lokal/hyreskontrakt

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t o m</u>
Gelateria/glassbar	ja	31	2025-03-31

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokal samt uthyrning av externa parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 25 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	David Johansson Rad Joachim Eriksson Göran Kristensson Ninos Afram Carl Hallerström	Ordförande
Suppleanter	Olivia Lundbäck Johan Jensen Olofsson Jonas Sundholm Heikki Harju	

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

Valberedning

Vid stämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Anders Hellmers Robin Lindqvist Carl Ekman
-----------------	--

Revisorer

Niklas Jonsson	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Suppleant	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter ska vara tre och ett halvt (3,5) prisbasbelopp exklusive sociala avgifter.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 23 september 2016.

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 15 åren efter värdeåret 2018. 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

Föreningen har under 2021 omsatt ett stort lån samt under första halvan av 2022 flyttat ytterligare ett lån till SBAB. Föreningen har under året omförhandlat avtalet för lokalen för att justera hyresvillkoren. Hyresnivån höjs från 31 000 kr/år till en marknadsmässig nivå på 100 750 kr/år. Det nya avtalet trädde i kraft 1 april 2022.

Föreningen har även sagt upp nuvarande fastighetsskötare med avsikten att byta till en ny leverantör under våren 2022. Under 2021 har det även genomförts garantibesiktning.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	118	79
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	68	47
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-26</u>	<u>-8</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	160	118

Under året har 44 (17) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6 629	6 199
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 605	-2 808
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 485	2 281
Soliditet, %	84,5	84,1
Fastighetslån per kvm, kr	13 426	14 007
Årsavgifter per kvm, kr	539	539

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

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

Resultat exkl avskrivningar:

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Soliditet %:

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm:

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	329 588 295	304 241 705	261 309	-1 819 993	-2 808 269	629 463 047
Disposition av föregående års resultat			253 770	-3 062 039	2 808 269	0
Årets resultat					-3 605 225	-3 605 225
Belopp vid årets utgång	329 588 295	304 241 705	515 079	-4 882 032	-3 605 225	625 857 822

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 882 031
årets förlust	-3 605 225
	-8 487 256

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

253 770
-8 741 026
-8 487 256

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

Resultaträkning

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 629 422	6 198 735
Summa rörelseintäkter		6 629 422	6 198 735
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 190 919	-2 057 898
Övriga externa kostnader	4	-392 780	-471 256
Personalkostnader	5	-229 475	-189 977
Avskrivningar		-5 089 800	-5 089 800
Summa rörelsekostnader		-8 902 974	-7 808 931
Rörelseresultat		-2 273 552	-1 610 196
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 331 673	-1 198 561
Summa finansiella poster		-1 331 673	-1 198 073
Resultat efter finansiella poster		-3 605 225	-2 808 269
Årets resultat		-3 605 225	-2 808 269

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

739 783 050

744 872 850

Summa materiella anläggningstillgångar

739 783 050

744 872 850

Summa anläggningstillgångar

739 783 050

744 872 850

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos entreprenör

0

10 987

Övriga fordringar

7

669 668

3 493 613

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

221 085

213 753

Summa kortfristiga fordringar

890 753

3 718 353

Kassa och bank

Kassa och bank

9

52 384

29 196

Summa kassa och bank

52 384

29 196

Summa omsättningstillgångar

943 137

3 747 549

SUMMA TILLGÅNGAR

740 726 187

748 620 399

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

633 830 000

633 830 000

Fond för yttre underhåll

515 079

261 309

Summa bundet eget kapital

634 345 079

634 091 309

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 882 031

-1 819 993

Årets resultat

-3 605 225

-2 808 269

Summa fritt eget kapital

-8 487 256

-4 628 262

Summa eget kapital

625 857 823

629 463 047

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

76 494 681

80 250 000

Summa långfristiga skulder

76 494 681

80 250 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

36 659 256

37 800 000

Förskott från kunder

15 000

15 000

Leverantörsskulder

425 406

162 490

Skatteskulder

192 960

192 960

Övriga skulder

12

1 315

61 637

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 079 746

675 265

Summa kortfristiga skulder

38 373 683

38 907 352

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

740 726 187

748 620 399

Kassaflödesanalys

Not
1

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat exklusive avskrivningar	1 484 575	2 281 531
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto	3 655	1 216 903
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån	607 076	10 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 095 306	3 509 170

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskulder	-4 896 063	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 896 063	-1 500 000

Årets kassaflöde

-2 800 757 **2 009 170**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 422 960	1 413 790
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	622 203	3 422 960

7, 9

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.

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	4 536 946	4 542 744
Hyror lokaler	31 584	31 000
Hyror parkering	1 640 871	1 346 389
Fastighetsskatt	2 600	2 600
Vattenavgifter	58 919	55 542
Elavgifter	225 683	189 687
Övernattnings-/gästlägenhet	40 600	11 200
Avgift andrahandsupplåtelse	9 902	8 578
Övriga intäkter	82 317	10 994
	6 629 422	6 198 734

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	397 734	392 637
Trädgårdsskötsel	107 629	0
Städkostnader	20 741	9 362
Snöröjning/sandning	103 786	9 285
Hisskostnader	14 028	7 078
Besiktningsskostnader	0	3 223
Inköp av parkeringstjänster	49 245	3 142
Gemensamhetsanläggning	183 762	145 392
Reparationer	45 556	27 514
Hissreparationer	11 690	0
Garage	78 245	0
Fastighetsel	758 381	415 239
Uppvärmning	697 235	616 316
Vatten och avlopp	318 040	120 455
Avfallshantering	257 397	222 176
Försäkringskostnader	78 073	72 105
Förbrukningsinventarier	50 290	11 525
Förbrukningsmaterial	9 662	2 449
Trivsselfrämjande åtgärder	5 143	0
Systematiskt brandskyddsarbete	4 282	0
	3 190 919	2 057 898

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	96 480	96 480
Datorkommunikation	17 987	15 844
Hemsida	0	2 167
Porto	7 508	6 060
Revisionsarvode	34 855	20 245
Ekonomisk förvaltning	102 394	94 804
Bankkostnader	4 717	3 725
Juridisk konsultation	61 455	187 269
Årsredovisning tryck/publicera	7 370	0
Övriga externa tjänster	24 982	11 604
Mätinsamling laddstolpar	30 475	29 588
Övriga poster	4 557	44 662
	392 780	512 448

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	175 096	141 900
Arvode valberedning	0	999
Sociala avgifter	54 379	44 580
Utbildning	0	2 498
	229 475	189 977

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	508 980 000	508 980 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	508 980 000	508 980 000
Ingående avskrivningar	-8 907 150	-3 817 350
Årets avskrivningar	-5 089 800	-5 089 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 996 950	-8 907 150
Ingående bokfört värde mark	244 800 000	244 800 000
Utgående bokfört värde mark	244 800 000	244 800 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	739 783 050	744 872 850
Taxeringsvärden byggnader	169 600 000	169 600 000
Taxeringsvärden mark	67 048 000	67 048 000
	236 648 000	236 648 000
Taxeringsvärde uppdelat på bostäder	227 000 000	227 000 000
Taxeringsvärde uppdelat på lokaler	9 648 000	9 648 000
	236 648 000	236 648 000

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	99 849	99 849
Avräkningskonto förvaltare	569 819	3 393 764
	669 668	3 493 613

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Parkeringstjänster	10 409	20 568
Datorkommunikation	4 497	4 497
Gemensamhetsanläggning	36 348	36 348
Ekonomisk förvaltning	27 730	26 537
Fastighetsförsäkring	27 819	22 436
Upplupna vattenintäkter	22 584	23 347
Upplupna elintäkter	91 698	80 020
	221 085	213 753

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	52 384	29 196
	52 384	29 196

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken	0,95	2022-03-01	35 175 000	35 475 000
Handelsbanken	1,04	2023-03-01	35 175 000	35 475 000
Handelsbanken	1,30	2030-03-01	10 051 968	11 100 000
Handelsbanken	1,52	2031-03-01	32 751 969	36 000 000
			113 153 937	118 050 000
Kortfristig del av lån			-36 659 256	-37 800 000

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 förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 35 175 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 784 256 kr varav 300 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000

Not 12 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisningskonto för moms	1 315	6 776
Motkonto moms	0	-6 074
Personalskatt	0	29 250
Sociala avgifter	0	30 634
Övriga kortfristiga skulder	0	1 051
	1 315	61 637

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	95 200	9 400
Sociala avgifter	29 900	2 950
Revision	22 000	14 000
Fastighetsel	143 191	48 299
Fjärrvärme	102 969	84 236
Avfallskostnader	5 928	4 645
Reparationer	7 760	0
Juridisk konsultation	0	7 838
Snöröjning	17 786	0
Trädgårdsskötsel	8 044	0
Förutbetalda avgifter och hyror	646 968	503 897
	1 079 746	675 265

Nacka den dag som framgår av vår elektroniska signatur

David Johansson Rad
Ordförande/ledamot

Joachim Eriksson
Ledamot

Göran Kristensson
Ledamot

Ninos Afram
Ledamot

Carl Hallerström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Tollare_Marina.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-16 10:15:56

Dokumentet är undertecknat av:

	KARL GÖRAN KRISTENSSON (19560820XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-09 13:17:47
	JOACHIM ERIKSSON (19740704XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-09 11:31:32
	Ninos Afram (19771215XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-15 14:29:31
	David Mikael Johansson Rad (19810728XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-09 11:23:33
	Carl-Johan Hallerström (19850717XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-09 11:36:33
	NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2022-05-16 10:15:56



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Tollare_Marina.pdf (287497 byte)

3473E92C2B1F55D26B5112B04A00DAEB337EE7899B0C38E6F0643C26F3D1E4263D4FFE46700F7FA6BDCA
4C4182D4A0982A9CD77D61BE80F459F2EF4939D55689

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

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

 **summera**support