



Årsredovisning 2022



Brf 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 bostadsrättslagenshet.

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 2022.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes 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 tre gemensamhetsanläggningar, GA:20 avseende gård, gångvägar samt dagvattenanläggning och GA:23 avseende oljeavskiljare för garage samt den nybildade GA:19 avseende fibernät. GA:20 och GA:23 förvaltas genom delägarföreningen, medan den nya GA:19 för fibernät 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 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	David Johansson Rad Joachim Eriksson Göran Kristensson Ninos Afram Olivia Lundbäck	Ordförande
Suppleanter	Johan Jensen Olofsson Jonas Sundholm Eva Dalhov-Dagh Mustafa Dahir	

Under verksamhetsåret har Mustafa Dahir avgått.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (elva) protokollförda ordinarie styrelsemöten samt 1 (ett) konstituerande styrelsemöte.

Valberedning

Vid stämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Marie Ekstam 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 förbli oförändrat till 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

Två av föreningens lån har villkorsändringsdag 2023-03-01 vilket kommer att leda till ökade räntekostnader. För att täcka dessa samt de ökade elpriserna har föreningen under hösten beslutat om en höjning av årsavgifterna med 29% och garageplatserna med 10%, detta kommer att ge en avgift per kvm och år på 695 kronor.

Föreningen har även på extrastämma den 5 december 2022 beslutat att investera i infrastruktur för elbilsladdning genom att bygga ut föreningens garage med ytterligare 50 laddpunkter. Arbetet är planerat att genomföras under andra kvartalet 2023. Föreningen har sökt och blivit beviljat bidrag från Naturvårdsverket för installation om 50% av kostnaden. Resterande belopp kommer att finansieras genom lån. Avgifterna för garageplatserna kan komma att under amorteringstiden höjas något.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	160	118
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12	68
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-12</u>	<u>-26</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	160	160

Under året har 8 (44) bostadsrätter överlåts.

Flerårsöversikt	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	7 508	6 629
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 025	-3 605
Resultat exkl avskrivningar, tkr	2 064	1 485
Soliditet, %	84,6	84,5
Fastighetslån per kvm, kr	13 241	13 426
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.

Förändringar i 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	515 079	-4 882 032	-3 605 225	625 857 822
Disposition av föregående års resultat			253 770	-3 858 995	3 605 225	0
Årets resultat					-3 025 485	-3 025 485
Belopp vid årets utgång	329 588 295	304 241 705	768 849	-8 741 027	-3 025 485	622 832 337

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 741 027
årets förlust	-3 025 485
	-11 766 512

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

253 770
-12 020 282
-11 766 512

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

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 507 536	6 629 422
Summa rörelseintäkter		7 507 536	6 629 422
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 667 655	-3 190 919
Övriga externa kostnader	4	-385 728	-392 780
Personalkostnader	5	-224 101	-229 475
Avskrivningar		-5 089 800	-5 089 800
Summa rörelsekostnader		-9 367 284	-8 902 974
Rörelseresultat		-1 859 748	-2 273 552
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 165 850	-1 331 673
Summa finansiella poster		-1 165 737	-1 331 673
Resultat efter finansiella poster		-3 025 485	-3 605 225
Årets resultat		-3 025 485	-3 605 225

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

734 693 250

739 783 050

Summa materiella anläggningstillgångar

734 693 250

739 783 050

Summa anläggningstillgångar

734 693 250

739 783 050

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

1 182 533

669 668

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

582 037

221 085

Summa kortfristiga fordringar

1 764 570

890 753

Kassa och bank

Kassa och bank

9

48 154

52 384

Summa kassa och bank

48 154

52 384

Summa omsättningstillgångar

1 812 724

943 137

SUMMA TILLGÅNGAR

736 505 974

740 726 187

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

633 830 000

633 830 000

Fond för yttre underhåll

768 849

515 079

Summa bundet eget kapital

634 598 849

634 345 079

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 741 027

-4 882 031

Årets resultat

-3 025 485

-3 605 225

Summa fritt eget kapital

-11 766 512

-8 487 256

Summa eget kapital

622 832 337

625 857 823

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

39 985 433

76 494 681

Summa långfristiga skulder

39 985 433

76 494 681

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

71 609 252

36 659 256

Förskott från kunder

15 000

15 000

Leverantörsskulder

451 447

425 406

Skatteskulder

222 960

192 960

Övriga skulder

12

22 293

1 315

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 367 252

1 079 746

Summa kortfristiga skulder

73 688 204

38 373 683

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

736 505 974

740 726 187

Kassaflödesanalys

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat exklusive avskrivningar	2 064 315	1 484 575
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto	-370 427	3 655
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån	364 525	607 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 058 413	2 095 306

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskulder	-1 559 252	-4 896 063
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 559 252	-4 896 063

Årets kassaflöde

499 161 **-2 800 757**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	622 202	3 422 960
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 121 363	622 203

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

	2022	2021
Årsavgifter	4 542 743	4 536 946
Hyror lokaler	84 418	31 584
Hyror parkering	1 900 289	1 640 871
Fastighetsskatt	2 600	2 600
Vattenavgifter	92 714	58 919
Elavgifter	775 812	225 683
Övernattnings-/gästlägenhet	71 075	40 600
Bastuavgifter	11 395	0
Nyckel/Tagg/Fjärrkontroll	2 200	0
Avgift andrahandsupplåtelse	19 975	9 902
Betalningspåminnelse	600	0
Övriga intäkter	3 716	82 317
	7 507 537	6 629 422

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	146 512	397 734
Trädgårdsskötsel	86 223	107 629
Städkostnader	87 488	20 741
Snöröjning/sandning	91 532	103 786
Hisskostnader	7 125	14 028
Besiktningsskostnader	6 895	0
Inköp av parkeringstjänster	13 662	49 245
Gemensamhetsanläggning	243 900	183 762
Reparationer	65 375	45 556
Hissreparationer	6 153	11 690
Garage	20 003	78 245
Planerat underhåll	157 863	0
Fastighetsel	1 372 685	758 381
Uppvärmning	659 717	697 235
Vatten och avlopp	341 350	318 040
Avfallshantering	216 918	257 397
Försäkringskostnader	86 239	78 073
Förbrukningsinventarier	28 180	50 290
Förbrukningsmaterial	10 513	9 662
Trivsselfrämjande åtgärder	199	5 143
Systematiskt brandskyddsarbete	19 122	4 282
	3 667 654	3 190 919

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	126 480	96 480
Datorkommunikation	17 987	17 987
Porto	6 095	7 508
Föreningsgemensamma kostnader	2 846	0
Revisionsarvode	29 603	34 855
Ekonomisk förvaltning	125 133	102 394
Bankkostnader	7 812	4 717
Juridisk konsultation	14 250	61 455
Årsredovisning tryck/publicera	9 368	7 370
Övriga externa tjänster	0	24 982
Mätinsamling laddstolpar	31 476	30 475
Övriga poster	14 678	4 557
	385 728	392 780

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	170 962	175 096
Arvode valberedning	2 997	0
Sociala avgifter	50 142	54 379
	224 101	229 475

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	508 980 000	508 980 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	508 980 000	508 980 000
Ingående avskrivningar	-13 996 950	-8 907 150
Årets avskrivningar	-5 089 800	-5 089 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 086 750	-13 996 950
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	734 693 250	739 783 050
Taxeringsvärden byggnader	248 600 000	169 600 000
Taxeringsvärden mark	84 048 000	67 048 000
	332 648 000	236 648 000
Taxeringsvärde uppdelat på bostäder	320 000 000	227 000 000
Taxeringsvärde uppdelat på lokaler	12 648 000	9 648 000
	332 648 000	236 648 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	109 324	99 849
Avräkningskonto förvaltare	1 073 209	569 819
	1 182 533	669 668

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Parkeringsjänster	0	10 409
Datorkommunikation	4 497	4 497
Gemensamhetsanläggning		36 348
Ekonomisk förvaltning	43 220	27 730
Fastighetsförsäkring	29 210	27 819
Övriga förvatningskostnader	7 810	0
Upplupna vattenintäkter	34 000	22 584
Upplupna elintäkter	463 300	91 698
	582 037	221 085

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	48 154	52 384
	48 154	52 384

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	0,41	2023-03-01	35 100 000	0
Handelsbanken	0,95	2022-03-01	0	35 175 000
Handelsbanken	1,04	2023-03-01	35 025 000	35 175 000
Handelsbanken	1,30	2030-03-01	9 755 904	10 051 968
Handelsbanken	1,52	2031-03-01	31 713 781	32 751 969
			111 594 685	113 153 937
Kortfristig del av lån			-71 609 252	-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: 70 125 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 484 252 kr varav 0 kr ingår i lån som förfaller

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms	22 293	1 315
	22 293	1 315

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	98 612	95 200
Sociala avgifter	30 984	29 900
Revision	22 000	22 000
Fastighetsel	198 696	143 191
Fjärrvärme	102 268	102 969
Avfallskostnader	4 283	5 928
Gemensamhetsanläggning	20 556	0
Reparationer	6 712	7 760
Juridisk konsultation	0	0
Snöröjning	7 283	17 786
Trädgårdsskötsel	0	8 044
Övriga kostnader	113 604	0
Förutbetalda avgifter och hyror	762 254	646 968
	1 367 252	1 079 746

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under första kvartalet 2023 har föreningen flyttat tillbaka ett lån från SBAB till Handelsbanken, samt även omsatt ytterligare ett stort lån på Handelsbanken. Totalt har lån på 70 Mkr omsatts vilket som väntat också lett till ökade räntekostnader, dock något lägre räntor än budgeterat.

De omsatta lånen är bundna enligt följande:

- 3 år 4,35% belopp: 17 500 tkr
- 4 år 4,24% belopp: 17 525 tkr
- 5 år 4,16% belopp: 35 100 tkr

Nacka den dag som framgår av vår elektroniska signatur

David Johansson Rad
Ordförande/ledamot

Joachim Eriksson
Ledamot

Göran Kristensson
Ledamot

Ninos Afram
Ledamot

Olivia Lundbäck
Ledamot

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

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor