

Årsredovisning 2024

Brf Tollare Marina

769632-1665



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tollare Marina

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Tollare 1:491	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen 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.

Byggnadernas totalyta är 8 459 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rum: 4st

2 rum och kök: 21 st

3 rum och kök: 41 st

4 rum och kök: 26 st

5 rum och kök: 5 st

Styrelsens sammansättning

David Johansson Rad	Ordförande
Jane Rosenqvist	Styrelseledamot
Jonas Arne Erén Sundholm	Styrelseledamot
Karl Göran Kristensson	Styrelseledamot
Leif Bergkvist	Styrelseledamot
Liselott Åkerman Amini	Styrelseledamot
Milica Milic	Styrelseledamot
Olle Emsjö	Styrelseledamot

Valberedning

En finns ingen valberedning.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Katarina Lindholm Auktoriserad revisor Finnhammars Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Under 2024 har styrelsen påbörjat ett arbete med att ta fram en underhållsplan för de kommande 50 åren. Det initiala arbetet med planen beräknas vara klart under 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El nät	Boo Energi Ekonomisk Förening
El förbrukning	Vattenfall
Vatten och avfall	Nacka Vatten och Avfall AB
Service hissar	Kone AB
Trädgårdsskötsel	Campus AB
Lokalvård	Flodesal AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Tollare Fiber samfällighetsförening, med en andel på 9 %.

Samfälligheten förvaltar den gemensamma fiberanläggningen i Tollare.

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten deltar i tre gemensamhetsanläggningar, GA:20 avseende gård (andelstal 97/221), gångvägar samt dagvattenanläggning och GA:23 avseende oljeavskiljare för garage (andelstal: 97/228), samt GA:19 avseende fibernät.

GA:20 och GA:23 förvaltas genom delägarföreningen, medan GA:19 för fibernät förvaltas genom samfällighetsförening tillsammans med samtliga fastigheter i Tollare.

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: Verksamhet Gelateria/glassbar, Yta 31 kvm, Löptid t o m 2028-03-31

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 beslutades att höja föreningens årsavgift from januari 2025 med 15%. Avgiften för garageplatser och parkeringsplatser ute lämnas oförändrade för 2025. Under 2024 ingick bredband i medlemmarnas månadsavgift, men kommer att debiteras med 199 kr/ månad och hushåll from januari 2025.

För närvarande finns inga ytterligare planerade avgiftshöjningar utöver den redan beslutade höjningen av årsavgiften from januari 2025 om 15%.

Del av driftskostnaderna för GA 20 (Gemensamhetsanläggning gården) hänförliga till 2023, belastar resultatet för 2024 (74 tkr).

Driftskostnader orsakade av inbrott (55 tkr) som tillhör pågående försäkringsärendet, belastar resultatet för 2024.

Arvoden

Stämman 2024-05-27 beslöt att arvodet för styrelsen ska förbli oförändrat, tre och ett halvt (3,5) prisbasbelopp exklusive sociala avgifter. Arvode till valberedning utgår, då stämman inte kunde tillsätta ny valberedning.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Förändringar i avtal

Nya leverantörsavtal för 2024:

Ekonomisk förvaltning - Nabo group AB.

Snöröjning & sandning - Alanit service AB.

Under 2024 sades avtal för trädgårdsskötsel samt service av hissar upp och fr o m januari 2025 är de nya leverantörerna Två Smålänningar AB respektive S:t Eriks Hiss AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 157 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 158 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 831	9 015	7 508	6 629
Resultat efter fin. poster	-4 222	-3 229	-3 025	-3 605
Soliditet (%)	85	85	85	85
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	785	803	642	572
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,9	72,8	72,1	72,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 912	13 112	13 241	13 426
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 865	13 064	13 192	13 377
Sparande per kvm totalyta, kr	114	225	263	176
Energikostnad per kvm totalyta, kr	299	308	281	210
Räntekänslighet (%)	16,45	16,3	20,6	23,5

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 754 249 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

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. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	329 588	-	-	329 588
Upplåtelseavgifter	304 242	-	-	304 242
Fond, yttre underhåll	1 023	-	998	2 021
Balanserat resultat	-12 020	-3 229	-998	-16 247
Årets resultat	-3 229	3 229	-4 222	-4 222
Eget kapital	619 603	0	-4 222	615 381

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 247
Årets resultat	-4 222
Totalt	-20 470

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	995
Att från yttre fond i anspråk ta	-42
Balanseras i ny räkning	-21 422
	-20 470

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 831	9 015
Övriga rörelseintäkter	3	0	285
Summa rörelseintäkter		8 831	9 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 894	-3 602
Övriga externa kostnader	9	-279	-396
Personalkostnader	10	-242	-241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 136	-5 136
Summa rörelsekostnader		-9 550	-9 375
RÖRELSERESULTAT		-720	-75
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 510	-3 161
Summa finansiella poster		-3 503	-3 154
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 222	-3 229
ÅRETS RESULTAT		-4 222	-3 229

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	724 514	729 603
Markanläggningar	13	372	418
Summa materiella anläggningstillgångar		724 886	730 022
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		724 886	730 022
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48	19
Övriga fordringar	14	930	759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	310	253
Summa kortfristiga fordringar		1 288	1 031
Kassa och bank			
Kassa och bank		22	38
Summa kassa och bank		22	38
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 310	1 069
SUMMA TILLGÅNGAR		726 196	731 090

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		633 830	633 830
Fond för yttre underhåll		2 021	1 023
Summa bundet eget kapital		635 851	634 853
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 247	-12 020
Årets resultat		-4 222	-3 229
Summa fritt eget kapital		-20 470	-15 249
SUMMA EGET KAPITAL		615 381	619 603
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	108 826	108 276
Övriga långfristiga skulder		15	0
Summa långfristiga skulder		108 841	108 276
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	2 234
Leverantörsskulder		522	196
Skatteskulder		253	253
Övriga kortfristiga skulder		29	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 170	500
Summa kortfristiga skulder		1 974	3 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		726 196	731 090

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-720	-75
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 136	5 136
	4 417	5 061
Erhållen ränta	7	7
Erlagd ränta	-3 509	-3 161
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	914	1 907
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	295	-102
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	997	-1 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 207	704
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-465
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-465
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 684	-1 084
Depositioner	15	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 669	-1 084
ÅRETS KASSAFLÖDE	538	-845
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	275	1 121
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	813	275

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tollare Marina har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kallvatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Markanläggningar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 860	5 860
Hysesintäkter, lokaler	119	112
Hysesintäkter, p-platser	1 974	1 967
Hyror förråd	46	47
Deb. fastighetsskatt	5	7
Varmvattenavgifter	148	95
Elavgifter	580	811
Bastuavgifter	14	17
Garageöppnare och nyckeltagg	9	7
Övernattnings-/gästlägenhet	56	72
Övriga intäkter	1	14
Andrahandsuthyrning	19	7
Summa	8 831	9 015

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elprisstöd	0	285
Summa	0	285

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	65	63
GA 20 Gården	178	68
Ga19 Tollare fiber	125	71
Ga 23 oljeavskiljaren	10	0
Städning	138	179
Besiktningsskostnader, fastighet	56	21
Underhållsplan	25	0
Brandskydd	20	12
Hiss serviceavtal	44	7
Besiktning och service	3	0
Trädgårdsarbete	106	94
Snöskottning	39	50
Summa	811	567

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Övrigt	4	3
Portar	0	3
Soprum/miljöanläggning	7	0
Dörrar och lås/porttele	25	7
Nycklar och lås	64	0
Värme	7	1
Ventilation och röksensorer	10	3
El	29	0
Hissar	29	9
Garage och p-platser	3	1
Summa	177	27

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	42	0
Summa	42	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Hushållsel	-126	-281
Fastighetsel	1 173	1 498
Uppvärmning	800	719
Vatten	678	670
Sophämtning	176	211
Vatten hushåll	-28	0
Summa	2 674	2 816

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	50	65
Självrisk	12	0
Bredband	1	0
Fastighetsskatt	126	126
Summa	190	191

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	12	107
Programvaror	9	16
Övriga förvaltningskostnader	122	149
Revisionsarvoden	31	29
Ekonomisk förvaltning	105	96
Summa	279	396

NOT 10, STYRELSEARVODEN

	2024	2023
Styrelsearvoden	184	184
Övriga arvoden	3	3
Sociala avgifter	55	54
Summa	242	241

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 509	3 161
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	3 510	3 161

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	753 780	753 780
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	753 780	753 780
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 177	-19 087
Årets avskrivning	-5 090	-5 090
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 266	-24 177
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	724 514	729 603
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>244 800</i>	<i>244 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	247 600	247 600
Taxeringsvärde mark	84 048	84 048
Summa	331 648	331 648

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	465	0
Årets inköp	0	465
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	465	465
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-46	0
Årets avskrivning	-47	-46
Utgående ackumulerad avskrivning	-93	-46
Utgående restvärde enligt plan	372	418

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	129	521
Övriga fordringar	11	0
Avräkningskonto Fastum	0	237
Nabo Klientmedelskonto	789	0
Nabo Räntekonto	1	0
Summa	930	759

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-03-01	4,35 %	14 552	16 237
Stadshypotek	2027-03-01	4,24 %	17 525	17 525
Stadshypotek	2028-03-01	4,16 %	35 100	35 100
Stadshypotek	2026-07-30	2,92 %	550	550
Stadshypotek	2031-03-01	1,52 %	31 343	31 343
Stadshypotek	2030-03-01	1,30 %	9 756	9 756
Summa			108 826	110 510

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 100 403 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	313
Städning	10	0
El	111	0
Fjärrvärme	106	0
Utgiftsräntor	4	4
Styrelsearvoden	120	120
Sociala avgifter	38	38
Förutbetalda avgifter/hyror	733	0
Beräknat revisionsarvode	25	25
Summa	1 170	500

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	120 000	120 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

David Johansson Rad
Ordförande

Jane Rosenqvist
Styrelseledamot

Jonas Arne Erén Sundholm
Styrelseledamot

Karl Göran Kristensson
Styrelseledamot

Leif Bergkvist
Styrelseledamot

Liselott Åkerman Amini
Styrelseledamot

Milica Milic
Styrelseledamot

Olle Emsjö
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Finnhammars Revisionsbyrå
Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 16:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 08.05.2025 13:37

DOCUMENT ID:

B1Va9PMqxee

ENVELOPE ID:

Byla5wzcegxB1Va9PMqxee

DOCUMENT NAME:

Brf Tollare Marina, 769632-1665 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LEIF RUNE BERGKVIST leif.bergkvist@tollaremarina.se	Signed Authenticated	08.05.2025 13:41 08.05.2025 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.158
2. MILICA MILIC milica.milic@tollaremarina.se	Signed Authenticated	08.05.2025 15:42 08.05.2025 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 185.169.74.5
3. KARL GÖRAN KRISTENSSON goran.kristensson@tollaremarina.se	Signed Authenticated	08.05.2025 17:37 08.05.2025 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.131.55
4. Jonas Arne Erén Sundholm jonas.sundholm@tollaremarina.se	Signed Authenticated	08.05.2025 18:29 08.05.2025 18:29	eID Low	Swedish BankID IP: 13.60.215.209
5. David Mikael Johansson Rad david.johansson.rad@tollaremarina.se	Signed Authenticated	09.05.2025 07:52 09.05.2025 07:51	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.10.204
6. LISELOTT ÅKERMAMINI liselott.akerman-amini@tollaremarina.se	Signed Authenticated	09.05.2025 10:29 08.05.2025 22:54	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.146.94
7. OLLE EMSJÖ olle.emsjo@tollaremarina.se	Signed Authenticated	09.05.2025 12:25 09.05.2025 12:24	eID Low	Swedish BankID IP: 193.12.104.89
8. JANE MARIE ROSENQVIST jane.rosenqvist@tollaremarina.se	Signed Authenticated	09.05.2025 14:46 09.05.2025 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.224.205
9. KATARINA LINDHOLM	Signed	09.05.2025 16:19	eID	Swedish BankID

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
katarina.lindholm@finnhammars.se	Authenticated	09.05.2025 16:18	Low	IP: 185.168.240.55

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Tollare Marina**
Org.nr. 769632-1665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tollare Marina för år 2024-01-01—2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tollare Marina för år 2024-01-01— 2024-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2025-

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 16:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2025 13:37

DOCUMENT ID:

B1vpqDMqexe

ENVELOPE ID:

BJ8aqDf9leg-B1vpqDMqexe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Tollare MArina AB 41718 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATARINA LINDHOLM	 Signed	09.05.2025 16:20	eID	Swedish BankID
katarina.lindholm@finnhammars.se	Authenticated	09.05.2025 16:20	Low	IP: 185.168.240.55

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed