



# Årsredovisning 2022



## Bostadsrättsföreningen Tollare Terrass

Org nr 769634-0277

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 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 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 Bostadsrättsförening Tollare Terrass, med säte i Nacka kommun, får härmed upprätta 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 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. Föreningen består av 124 bostadsrätter i fem flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är ca 10 270 kvm. Föreningen har 107 garageplatser, varav 22 är laddplatser och två bilpoolsplatser.

#### 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 Moderna Försäkringar 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

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningar. GA:20, GA:22 samt GA:23 förvaltas genom delägarförvaltning och GA fiber förvaltas genom samfällighetsförening.

GA:20 avseende gård, gångvägar samt dagvattenanläggning. Deltagande är föreningen och grannföreningen Brf Tollare Marina. Föreningens andelstal för GA:20 är 124/221.

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.

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

### 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.

### Föreningens hyreskontrakt

Kontraktet på föreningens lokal/garage löper enligt följande;

Hyresgäst	Momspliktig	Platser	Löptid t o m
Parkando	ja	107	2023-06-30

Avtalet är tecknat på tre år och förlängs med sju år om det inte sägs upp senast sex månader före den 30 juni 2023. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av garageplatser.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 23 maj 2022 haft följande sammansättning;

Ledamöter	Tord Petersen	Ordförande
	Björn Möller	
	Charlotta Moberg	
	Johannes Sandberg	
	Vasilij Gunnermark	

Suppleanter	Nils Welléus
	Arash Malmaci
	Christian Wellhard
	Patrizia Santoro

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

### Valberedning

Vid ordinarie stämma valdes följande personer in i valberedningen:

Tiam Kakavand  
Daniel Lundin

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

#### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara två inkomstbasbelopp á 71 000 kr plus sociala avgifter fram till ordinarie stämma våren 2023. 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 per kvadratmeter bostadsarea.

#### 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*

Inför omläggning av ett av föreningens tre lån så handlade styrelsen skyndsamt med anledning av stigande räntor för att binda räntan så förmånligt som möjligt i osäkra tider. Styrelsen tecknade 24 månaders räntebindning.

Under våren utbröt en lägenhetsbrand i föreningen. Återställningsarbetet har pågått under resterande del av året. Ersättning från försäkringsbolaget Moderna betalas ut till Brf Tollare Terrass först under år 2023 efter att sista fakturan avseende återställandet efter branden är betald av föreningen. Eftersom samtliga fakturor gällande återställandet efter branden har betalats av Brf Tollare Terrass under 2022 så påverkar det resultatet negativt för år 2022.

Garantibesiktning (2 år) genomfördes under hösten och åtgärder sker löpande. Exempelvis besiktigades ventilation, el, byggnader, tak, garage och lägenheter. Flera åtgärds punkter arbetar styrelsen fortfarande med gentemot Bonava. En del anmärkningar bland annat vattenansamlingar i garaget och högt vibrationsljud från balkonger är under utredning och kvarstår därför. Garantitiden sträcker sig fram till 2025. En stor garantiåtgärd var att samtliga duschblandare i lägenheterna byttes.

Styrelsen har under året arbetat med att få till en lösning på de tekniska problemen med flera hissar i föreningen.

Styrelsen har under hösten anlitat Svenska Bolån inför omläggning av föreningens lån för att möjliggöra så fördelaktiga lånevillkor som möjligt. Styrelsen följde Svenska Bolåns rekommendation om rörlig ränta på det lån som lades om i december 2022 samt byte av låneinstitut från Danske Bank till Svenska Handelsbanken.

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjningar för garageplats och årsavgift under 2023 främst orsakat av ökade räntekostnader.

Inför vintersäsongen beslutade styrelsen att inte vinterunderhålla gemensamhetsanläggningen med Brf Tollare Marina, som en kostnadsbesparing.

Fastum har på uppdrag av Styrelsen tagit fram en långsiktig underhållsplan under året.

Hjärtstartare är installerad i Tollareslingan 18.

### Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	198	98
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	26	118
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-20</u>	<u>-18</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	204	198

Under året har 16 (69) bostadsrätter överlåtits.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning, tkr	8 752	8 537
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 890	-1 652
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	1 794	4 032
Soliditet, %	80,1	80,0
Fastighetslån/kvm, kr	14 005	14 252
Årsavgifter/kvm, kr	671	671

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	356 102 995	237 402 005	61 800		-1 651 836	<b>591 914 964</b>
Disposition av föregående års resultat:			308 100	-1 959 936	1 651 836	<b>0</b>
Årets resultat					-3 890 035	<b>-3 890 035</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>356 102 995</b>	<b>237 402 005</b>	<b>369 900</b>	<b>-1 959 936</b>	<b>-3 890 035</b>	<b>588 024 929</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 959 936
årets förlust	-3 890 035
	<b>-5 849 971</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	308 100
	-6 158 071
	<b>-5 849 971</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 752 155	8 537 435
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 752 155</b>	<b>8 537 435</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 884 883	-2 748 467
Övriga externa kostnader	4	-510 221	-385 799
Personalkostnader	5	-175 639	-120 438
Avskrivningar		-5 684 000	-5 684 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 254 743</b>	<b>-8 938 704</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 502 588</b>	<b>-401 269</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		206	456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 387 653	-1 251 023
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 387 447</b>	<b>-1 250 567</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 890 035</b>	<b>-1 651 836</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 890 035</b>	<b>-1 651 836</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	731 002 000	736 686 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>731 002 000</b>	<b>736 686 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>731 002 000</b>	<b>736 686 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	38 658
Fordringar hos entreprenör		0	137 207
Övriga fordringar	7	2 600 336	2 493 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	134 885	186 250
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 735 221</b>	<b>2 855 774</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		24 820	24 770
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>24 820</b>	<b>24 770</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 760 041</b>	<b>2 880 544</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>733 762 041</b>	<b>739 566 544</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		593 505 000	593 505 000
Fond för yttre underhåll		369 900	61 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>593 874 900</b>	<b>593 566 800</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 959 936	0
Årets resultat		-3 890 035	-1 651 836
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 849 971</b>	<b>-1 651 836</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>588 024 929</b>	<b>591 914 964</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	93 537 788	46 830 192
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>93 537 788</b>	<b>46 830 192</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	50 292 404	99 542 404
Leverantörsskulder		708 772	208 155
Skatteskulder		270 890	136 000
Övriga skulder	10	42 530	40 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	884 728	894 550
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>52 199 324</b>	<b>100 821 388</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>733 762 041</b>	<b>739 566 544</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-3 890 035	-1 651 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 684 000	5 684 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 793 965</b>	<b>4 032 164</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder		691 756	606 939
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 485 721</b>	<b>4 639 103</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av låneskulder		-2 542 404	-2 542 404
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 542 404</b>	<b>-2 542 404</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-56 683</b>	<b>2 096 699</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 518 429	421 730
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 461 746</b>	<b>2 518 429</b>

## 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 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

	2022	2021
Årsavgifter	6 928 395	6 894 315
P-platser och garage	1 518 728	1 504 320
Vattenavgifter	195 323	134 033
Elavgifter	56 301	0
Avgift andrahandsupplåtelse	2 578	4 562
Övriga intäkter och ersättningar	50 830	205
	<b>8 752 155</b>	<b>8 537 435</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	0	362 135
Trädgårdsskötsel	108 457	76 760
Städkostnader	204 262	22 344
Snöröjning/sandning	68 785	77 154
Serviceavtal	175 787	110 319
Hisservice/besiktning	140 679	6 885
Gemensamhetsanläggningar	270 292	112 592
Reparationer	1 805 180	20 165
Hissreparationer	10 382	39 609
Fastighetsel	512 179	296 919
Uppvärmning	761 118	817 095
Vatten och avlopp	450 467	433 237
Avfallshantering	271 823	233 949
Försäkringskostnader	90 955	77 217
Bredband	7 227	10 203
Förbrukningsinventarier	3 390	15 457
Förbrukningsmaterial	3 899	36 426
	<b>4 884 882</b>	<b>2 748 466</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	134 890	136 000
Datorkommunikation	1 378	4 134
Föreningsgemensamma kostnader	17 708	22 869
Revisionsarvode	28 342	20 005
Ekonomisk förvaltning	91 222	91 964
Konsultarvoden	11 219	0
Teknisk förvaltning	192 778	0
Bygglovsavgifter	0	80 640
Övriga poster	32 684	30 187
	<b>510 221</b>	<b>385 799</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	136 400	92 500
Sociala avgifter	39 239	27 938
	<b>175 639</b>	<b>120 438</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	568 400 000	568 400 000
Investeringsmoms	10 849 800	10 849 800
Investeringsmoms	-10 849 800	-10 849 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>568 400 000</b>	<b>568 400 000</b>
Ingående avskrivningar	-5 684 000	0
Årets avskrivningar	-5 684 000	-5 684 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 368 000</b>	<b>-5 684 000</b>
Ingående värde mark	173 970 000	173 970 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>173 970 000</b>	<b>173 970 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>731 002 000</b>	<b>736 686 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	300 600 000	213 000 000
Taxeringsvärden mark	104 889 000	87 600 000
	<b>405 489 000</b>	<b>300 600 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	141 822	0
Andra kortfristiga fordringar	21 588	0
Avräkningskonto förvaltare	2 436 926	2 493 659
	<b>2 600 336</b>	<b>2 493 659</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	34 266	28 770
Hemsida/bredband	1 445	1 379
Fibernätverk	0	43 930
Ekonomisk förvaltning	23 088	22 526
Parkeringsintäkter	0	13 559
Vattenintäkter	76 086	76 086
	<b>134 885</b>	<b>186 250</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank	1,170	2024-04-02	48 500 000	49 250 000
Stadshypotek	3,287	2023-12-30	48 500 000	49 250 000
Danske Bank	1,040	2024-12-30	46 830 192	47 872 596
			<b>143 830 192</b>	<b>146 372 596</b>
Kortfristig del av lån			-50 292 404	-99 542 404

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: 48 500 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 2 616 904 kr varav 824 500 kr ingår i lån som förfaller.

### Not 10 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	42 530	40 279
	<b>42 530</b>	<b>40 279</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	2 929	3 412
Styrelsearvoden	78 500	78 500
Sociala avgifter	24 600	24 600
Revision	14 100	14 100
Fastighetsel	78 382	39 252
Fjärrvärme	119 879	122 805
Avfallskostnader	8 190	7 508
Snöröjning/sandning	6 413	8 576
Förutbetalda avgifter och hyror	551 735	595 797
	<b>884 728</b>	<b>894 550</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	148 915 000	148 915 000
	<b>148 915 000</b>	<b>148 915 000</b>

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Tord Petersen

Björn Möller

Charlotta Moberg

Johannes Sandberg

Vasilij Gunnermark

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Tollare\_Terrass.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-03 05:52:21

Dokumentet är undertecknat av:

 CHARLOTTA MOBERG (19641025XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-02 15:00:06
 TORD PETERSEN (19760712XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-02 12:34:42
 Vasilij Gunnermark (19840914XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-02 10:46:38
 Björn Möller (19700724XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-02 11:01:59
 Johannes Sandberg (19861010XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-02 11:22:10
 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2023-05-03 05:52:21



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Tollare\_Terrass.pdf (307593 byte)

A58962F33818E347942CAA63136E3FA3F2818AC9A779F057C129F8CCA459A14F2D02037DCF244A757ECC  
4985E2A51C9818FDA227507480B482683B22CF58C437

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



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tollare Terrass, org.nr 769634-0277

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tollare Terrass för år 2022.

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 2022 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 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

Våra 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 Terrass för år 2022 samt av förslaget 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 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.

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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur


fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-03 05:53:37

Dokumentet är undertecknat av:

---

 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor

2023-05-03 05:53:37



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (58836 byte)

1B2C17CE3AA108F89B5AA52B45EF6126B7F8604661A2B20F63D0382B5A9A4BD33DF71523BD2FF3268545  
21FADA0E3CB505D26ED432329E16DCAA303BA535F684

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support