

Årsredovisning 2025

Brf Tollare Torg

769628-4541



B1J6YydiZe-B1-gTYJdobl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tollare Torg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-27 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tollare1:428	2016	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 82 bostadsrätter om totalt 5 715 kvm, 4 lokaler om 412 kvm och garageyta om 2 301 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 428 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunilla L Söderström	Ordförande
Hans Fagerberg	Suppleant
Konrad Lindblad	Suppleant
Caroline Winneroth	Styrelseledamot
Diego Zanotti	Styrelseledamot
Fredrik Hans Boström	Styrelseledamot
Jenny Magnefelt	Styrelseledamot
Marcus Sundberg	Styrelseledamot
Sebastian Strandberg	Styrelseledamot

Valberedning

Malin Bastholm
Björn Hammarström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och av två i förening av ledamöter i styrelsen

Revisorer

Sara Lundqvist Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2017-2026 ● Löpande underhåll i hela fastigheten

2024 ● Stamspolning

2024-2025 ● OVK Hela Fastigheten

Planerade underhåll

2026 ● Radonmätning
Diverse målningsarbeten, dörrpartier
Byte av IMD-vattenmätare
Byte av ventilationsdon i lägenheter

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Delagott
Städning i trappuppgångar mm	Städpoolen i Stockholm
Teknisk Förvaltning	Delagott
Trädgårdsskötsel	Två Småläningar
Underhåll hissar	Kone AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Tollare Fiber. Samfälligheten förvaltar fibernätet i Tollare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2025 höjdes avgiften med 7%. Det var ökade omkostnader men framför allt drastiskt ökade kostnader för vatten, avlopp och fjärrvärme som påverkar höjningen. Men föreningen hade också onödiga kostnader för skadegörelse under året. Allt tillsammans påverkade vår budget och i slutändan avgiften.

Ett tidigare bundet lån löpte ut under perioden som lades om till rörlig ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 7%.

Övriga uppgifter

En handlingsplan gällande Särskild Händelse togs fram under 2025

Under våren hölls även en trädgårdsdag där föreningens medlemmar hjälptes åt att göra innergården vårfin.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 846 665	6 823 213	5 766 102	5 464 900
Resultat efter fin. poster	-2 372 033	-2 432 601	-1 996 202	-1 303 410
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	1 146 968	962 968	944 179	760 179
Taxeringsvärde	215 642 000	234 042 000	234 042 000	234 042 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	850	781	722	684
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,1	65,0	67,83	70,63
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 636	11 636	11 636	11 724
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 854	10 854	10 854	10 935
Sparande / kvm totalyta, kr	23	0	97	194
Elkostnad / kvm totalyta, kr	138	143	170	150
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	110	111	99	88
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	95	110	37	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	343	365	306	283
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,58	3,60	3,91	-
Räntekänslighet (%)	13,68	14,79	16,12	17,15

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 606 935 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

Det negativa resultatet förklaras främst av räntekostnader och höga avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningen budgeterade med en neutral budget. Den genomförda OVK besiktningen genererade dock oförutsedda kostnader på 13 tsek i samband med nödvändiga åtgärder.

Styrelse gör ett noggrant arbete att följa föreningen kostnader för att motverka kostnadsökningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	181 936 639	-	-	181 936 639
Upplåtelseavgifter	70 753 361	-	-	70 753 361
Fond, yttre underhåll	962 968	-	184 000	1 146 968
Balanserat resultat	-8 139 384	-2 432 601	-184 000	-10 755 986
Årets resultat	-2 432 601	2 432 601	-2 372 033	-2 372 033
Eget kapital	243 080 982	0	-2 372 033	240 708 949

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 755 986
Årets resultat	-2 372 033
Totalt	-13 128 019

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	184 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-96 846
Balanseras i ny räkning	-13 215 173
	-13 128 019

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 846 665	6 823 213
Övriga rörelseintäkter	3	84 298	93 103
Summa rörelseintäkter		6 930 962	6 916 316
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 968 288	-3 931 216
Övriga externa kostnader	9	-250 656	-257 077
Personalkostnader	10	-309 092	-394 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 416 596	-2 418 416
Summa rörelsekostnader		-6 944 632	-7 001 114
RÖRELSERESULTAT		-13 670	-84 798
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 763	49 083
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 381 127	-2 396 886
Summa finansiella poster		-2 358 363	-2 347 804
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 372 033	-2 432 601
ÅRETS RESULTAT		-2 372 033	-2 432 601

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	305 503 808	307 830 804
Maskiner och inventarier	13	176 420	201 620
Summa materiella anläggningstillgångar		305 680 228	308 032 424
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		305 680 228	308 032 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		85 772	61 452
Övriga fordringar	14	1 253 599	1 238 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	288 969	235 843
Summa kortfristiga fordringar		1 628 340	1 536 216
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 591 016	1 567 916
Summa kassa och bank		1 591 016	1 567 916
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 219 356	3 104 132
SUMMA TILLGÅNGAR		308 899 584	311 136 556

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		252 690 000	252 690 000
Fond för yttre underhåll		1 146 968	962 968
Summa bundet eget kapital		253 836 968	253 652 968
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 755 986	-8 139 384
Årets resultat		-2 372 033	-2 432 601
Summa fritt eget kapital		-13 128 019	-10 571 986
SUMMA EGET KAPITAL		240 708 949	243 080 982
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 145 000	0
Övriga långfristiga skulder		100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		16 245 000	100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	50 356 000	66 501 000
Leverantörsskulder		164 082	133 910
Skatteskulder		0	32 288
Övriga kortfristiga skulder		75 249	97 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 350 304	1 190 381
Summa kortfristiga skulder		51 945 635	67 955 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		308 899 584	311 136 556

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-13 670	-84 798
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 416 596	2 418 416
	2 402 926	2 333 618
Erhållen ränta	23 710	49 273
Erlagd ränta	-2 321 957	-2 237 548
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	104 680	145 343
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-81 727	124 594
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	74 944	65 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten	97 896	335 169
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-64 400	-64 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-64 400	-64 400
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	33 496	270 769
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 805 926	2 535 157
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 839 422	2 805 926

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tollare Torg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, el, kabel-tv, vatten 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	100 år
Laddstationer	10 år
Inventarier	5 år

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 095 198	3 838 348
Vidarefakturerering	150 968	182 025
Hysesintäkter, lokaler	633 460	623 892
Hysesintäkter, p-platser och garage	888 250	867 296
Hysesintäkter förråd	64 320	69 373
Debiterad fastighetsskatt	106 404	82 261
Kabel-TV/Bredband	157 440	156 831
Intäctsreduktion	-9 000	0
Vatten	177 749	109 913
El	531 255	780 742
Laddbox	45 181	107 092
Avfallshantering	5 440	5 440
Summa	6 846 665	6 823 213

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Administrativ avgift	9 195	735
Andrahandsuthyrning	9 356	22 273
Övriga fakturerade kostnader	64 720	64 720
Öres- och kronutjämning	2	2
Övriga intäkter	538	5 373
Övriga rörelseintäkter	486	0
Summa	84 298	93 103

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	315 670	229 351
Besiktning och service	244 185	237 297
Städning	188 812	153 898
Trädgårdsarbete	0	3 239
Övrigt	140 581	106 416
Snöskottning	36 947	205 010
Summa	926 195	935 212

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	9 637	0
Bostäder VVS	0	8 300
Dörrar och lås/porttele	103 950	61 937
Övriga gemensamma utrymmen	10 517	0
VA	5 609	8 875
Värme	6 096	1 375
Ventilation	7 496	3 690
El	31 594	72 563
Hissar	61 084	21 294
Gård/markytor	35 078	0
Garage och p-platser	30 919	50 907
Summa	301 980	228 941

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	96 846	0
Summa	96 846	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	843 508	877 548
Uppvärmning	675 745	681 918
Vatten	583 091	674 225
Sophämtning	173 463	177 844
Summa	2 275 807	2 411 534

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	96 681	80 573
Bredband	-761	0
Bredband/Kabeltv	87 720	87 410
Samfällighet	77 400	77 126
Fastighetsskatt	106 420	110 420
Summa	367 460	355 529

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	87 002	111 622
Förbrukningsmaterial	14 066	446
Juridiska kostnader	20 000	6 750
Revisionsarvoden	29 693	29 750
Ekonomisk förvaltning	99 895	101 387
Konsultkostnader	0	7 121
Summa	250 656	257 077

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 199	308 548
Sociala avgifter	73 893	85 857
Summa	309 092	394 405

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 379 658	2 396 883
Övriga räntekostnader	1 469	3
Summa	2 381 127	2 396 886

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	329 814 419	329 814 419
Investeringsmoms	-3 174 419	-3 174 419
Upplösning av investeringsmoms	386 400	322 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	327 026 400	326 962 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 131 196	-16 739 800
Årets avskrivning	-2 391 396	-2 391 396
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 522 592	-19 131 196
Utgående restvärde enligt plan	305 503 808	307 830 804
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>87 500 000</i>	<i>87 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	163 000 000	168 400 000
Taxeringsvärde mark	52 642 000	65 642 000
Summa	215 642 000	234 042 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	312 949	312 949
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	312 949	312 949
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-111 329	-84 309
Årets avskrivning	-25 200	-27 020
Utgående ackumulerad avskrivning	-136 529	-111 329
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	176 420	201 620

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	282	1
Skattefordringar	4 911	911
Nabo Klientmedelskonto	1 247 812	1 237 348
Borgo	594	662
Summa	1 253 599	1 238 922

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 005	181 683
Fastighetsskötsel	67 046	0
Försäkringspremier	34 121	28 441
Förvaltning	29 797	25 719
Summa	288 969	235 843

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-02	2,66 %	16 606 000	16 606 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,66 %	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek	2028-12-30	2,82 %	16 145 000	16 145 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,36 %	16 750 000	16 750 000
Summa			66 501 000	66 501 000
Varav kortfristig del			50 356 000	66 501 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 501 000 kr.

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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 376	16 180
El	93 025	98 710
Uppvärmning	87 790	83 782
Utgiftsräntor	219 645	159 528
Vatten	56 986	0
Löner	235 200	229 200
Sociala avgifter	73 900	72 015
Förutbetalda avgifter/hyror	544 382	502 966
Beräknat revisionsarvode	29 000	28 000
Summa	1 350 304	1 190 381

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	74 000 000	74 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

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

Stockholm

Caroline Winneroth
Styrelseledamot

Diego Zanotti
Styrelseledamot

Fredrik Hans Boström
Styrelseledamot

Gunilla L Söderström
Ordförande

Jenny Magnefelt
Styrelseledamot

Marcus Sundberg
Styrelseledamot

Sebastian Strandberg
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Sara Lundqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 15:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 14:16

DOCUMENT ID:

B1-gTYJdobl

ENVELOPE ID:

B1J6YydiZe-B1-gTYJdobl

DOCUMENT NAME:

Brf Tollare Torg, 769628-4541 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

b73414cc1e6420ad4fdbd8b4246258b3b81c02044495a
25507ec4061061f75a87421973271d201b53cd2cc7c7ed
4ae5ce39299a4f3fa8221381304d48b7dc0ea

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARCUS ROBERT SUNDBERG marcus.r.sundberg@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 14:34 30.03.2026 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.223.241
2. DIEGO ZANOTTI diegozanotti.styrelse@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 15:13 30.03.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.3.168
3. JENNY HELÉNE MAGNEFELT jennym.tollaretorg@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 16:30 30.03.2026 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 144.57.128.14
4. LENA CAROLINE WINNEROTH caroline.win1@outlook.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 09:18 30.03.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.100
5. BARBRO GUNILLA L SÖDERSTRÖM PAJES gunillasoderstrom.styrelsen@outlook.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 09:40 30.03.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.65
6. CARL SEBASTIAN STRANDBERG sebastianstrandberg.styrelse@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 10:23 30.03.2026 23:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.100.208.148
7. Fredrik Hans Boström fredrik.h.bostrom@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 18:45 30.03.2026 14:32	eID Low	Swedish BankID IP: 82.118.29.121
8. Sara Ida Viktoria Lundkvist	 Signed	02.04.2026 15:49	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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Tollare Torg

Org.nr 769628-4541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Tollare Torg för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Tollare Torgs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Tollare Torg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sara Lundkvist
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sara Ida Viktoria Lundkvist

Revisor

Serienummer: b5abb5361520bd[...]219bf710eef2c

IP: 92.244.xxx.xxx

2026-04-02 13:43:08 UTC



Penneo dokumentnyskel: C08Z8-DKKLO-2S7DB-XW3FI-0KG1I-AJNPY

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.