



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tonbadet 2

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-29 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
Tonbadet 2	2004	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt som gäller fram t.o.m. 2027-03-31.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 3 hyreslägenheter om 179 kvm och 32 bostadsrätter om 2 050 kvm samt parkeringar om 98 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 327 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Kristin Svensson	Ordförande
Felicia Lundgren	Styrelseledamot
Mikael Gustafsson	Styrelseledamot
Nora Strömberg	Styrelseledamot
Yvonne Ohlson	Styrelseledamot
Evelin Volguein	Suppleant
Kristina Ericsson	Suppleant

Valberedning

Erik Ullman

Leif Rönnberg

Firmateckning

Firman tecknas av 2 ledamöter i styrelsen

Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-23. Avgående styrelse.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-10. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Målning av våningsplan, trapphus, träpaneler på balkonger och portar
Ny torktumlare till tvättstugan
Byte av glastak ovanför entréportar
- 2017** ● Installation av nya postboxar
Aluminiumbeklädning av yttre fönsterbåge på samtliga fönster
- 2018** ● Energideklaration
Ny tvättmaskin inköpt
- 2019** ● Utökat kamerasystem – på samtliga entréer
- 2020** ● Byte till LED-belysning i fastigheten
Obligatorisk ventilationskontroll
Fällning av tallar
Omfattande reparations åtgärder för hissen
- 2021** ● Planering av genomgripande åtgärder: tak, fönster och fasad
Fördjupad utredning av fuktproblem; omfattande besiktningar
- 2022** ● Stamspolning i fastigheten
18 parkeringsplatser tillhandahållna till föreningen efter tvist med familjebostäder
Installerat nytt kamera övervakningssystem
Installerat nytt Aptus-passersystem
- 2023** ● Parkering, staket och nya parkeringsskyltar
Tak-, fasadrenovering
Porttelefoner installerade (våningsplan BV och -2)
- 2024** ● Ny tvättmaskin inköpt
Ombyggnad av lokaler till 4 bostadsrätter – färdigställd och slutbesiktigades

Planerade underhåll

- 2026** ● Modernisering av hiss
Obligatorisk ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

Bredband	Banhof
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
El avtal	Skellefteå kraft
Fastighetstekniker	Jakobsen Properties AB
Fjärrvärme	Stockholm exergi
Serviceavtal för låssystem	Bergs lås AB
Serviceavtal hiss	Otis
Serviceavtal maskinpark tvättstuga	Söderkyl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under 2025 arbetat aktivt för att förbättra föreningens ekonomi.

Villkorsändring på två utav föreningens lån i mars och oktober. Lånen flyttades till Nordea som nu har samtliga av föreningens 3 bolån.

Jurist ifrån SBC beräknade kapitaltillskott, styrelsen valde att pausa då det inte var ekonomiskt fördelaktigt.

Erbjudit hyresrätterna att köpa bostaden samt flyttersättning.

Utrett skälig hyra för hyreslägenheterna med hjälp av jurist på SBC.

Momsregistrerat föreningen (p.g.a. uthyrning av parkeringsplats externt).

Förändringar i avtal

Tecknat serviceavtal för maskinparken i tvättstuga (Söderkyl).

Bytt revisor från Baker Tilly till Kungsbron Borevision.

Nya stadgar antagna i juni på extrastämma.

Sett över flertalet avtal för att få ner kostnader.

Övriga uppgifter

Tagit fram underhållsplan på 50 år med Jakobsen Properties AB.

Städdagar i maj och september med bra uppslutning.

Uppdaterat föreningens trivselregler, information om huset samt för nyinflyttad.

Monterat ner kamerorna i fastigheten samt avslutat avtalet.

Beställt modernisering av hissen (arbete sker 2026).

Byte av ljusridå samt bältena i hissen efter nedslag i besiktning.

Besiktat hyreslägenheterna med hjälp av extern besiktningsman.

Tagit in offerter för fastighetens värmesystem, arbetet fortsätter under 2026.

Fällning av 4 lönnar och 2 tallar pga. röta och trädens dåliga skick.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 303 350	2 987 000	2 504 000	2 139 000
Resultat efter fin. poster	-374 926	-764 071	-480 069	-770 021
Soliditet (%)	50	51	52	55
Yttre fond	1 585 000	923 218	742 828	562 438
Taxeringsvärde	60 433 000	60 130 000	60 130 000	60 130 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 371	1 412	1 150	820
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	83	82	69
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 960	19 571	19 737	17 311
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	15 598	15 863	15 998	14 032
Sparande / kvm totalyta, kr	429	45	105	-3
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	45	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	174	179	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	63	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	288	287	232	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,12	2,90	-	-
Räntekänslighet (%)	12,37	11	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Kassaflödet är oförändrat och ekonomin bedöms stabil. . Föreningen har dessutom tre hyreslägenheter som utgör en långsiktigt ekonomisk tillgång. Föreningen har upparbetat ett sparande vilket ger goda förutsättningar att hantera framtida investeringar och underhåll. Styrelsen följer utvecklingen noggrant och bedömer en fortsatt hållbar ekonomi, både kort och långsiktigt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	41 119 543	-	472 000	41 591 543
Upplåtelseavgifter	4 617 865	-	78 815	4 696 680
Fond, yttre underhåll	923 218	180 390	481 392	1 585 000
Balanserat resultat	-7 829 872	-944 461	-2 562 498	-11 336 831
Årets resultat	-764 071	764 071	-374 926	-374 926
Eget kapital	38 066 683	0	-1 905 217	36 161 466

Den komponentindelning av byggnaden som gjordes 2021 var bristfällig. Under året har därför en ny komponentindelning upprättats. Avskrivningar för räkenskapsåret 2025 har beräknats och redovisats i enlighet med den nya komponentplanen.

Avskrivningarna för räkenskapsåren 2021–2024 har också korrigerats retroaktivt. Effekten av korrigeringen uppgår till 2 081 106 kronor och har redovisats direkt mot balanserat resultat.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 774 333
Årets resultat	-374 926
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-481 392
Korrigerig avskrivning 2021-2024	-2 081 106
Totalt	-11 711 757

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-11 596 206

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	3 303 351	2 985 897
Övriga rörelseintäkter	3	7 049	55 590
Summa rörelseintäkter		3 310 400	3 041 487
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 298 421	-1 680 668
Övriga externa kostnader	9	-316 332	-143 072
Personalkostnader	10	0	-112 534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 331 196	-845 183
Summa rörelsekostnader		-2 945 949	-2 781 457
RÖRELSERESULTAT		364 451	260 030
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 886	417
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-742 263	-1 024 518
Summa finansiella poster		-739 377	-1 024 101
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-374 926	-764 071
ÅRETS RESULTAT		-374 926	-764 071

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 18	70 270 030	73 682 332
Pågående projekt	13	115 551	0
Summa materiella anläggningstillgångar		70 385 581	73 682 332
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 385 581	73 682 332
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 487	598 734
Övriga fordringar	14	1 163 121	352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	106 313	103 322
Summa kortfristiga fordringar		1 291 921	702 409
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	181 303
Summa kassa och bank		0	181 303
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 291 921	883 711
SUMMA TILLGÅNGAR		71 677 502	74 566 043

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 288 223	45 737 408
Fond för yttre underhåll		1 585 000	923 218
Summa bundet eget kapital		47 873 223	46 660 626
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 336 831	-7 829 872
Årets resultat		-374 926	-764 071
Summa ansamlad förlust		-11 711 757	-8 593 943
SUMMA EGET KAPITAL		36 161 466	38 066 683
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 419 412	15 305 044
Summa långfristiga skulder		19 419 412	15 305 044
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 348 872	19 784 894
Leverantörsskulder		80 656	254 371
Skatteskulder		144 500	138 389
Övriga kortfristiga skulder		11 000	52 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	511 596	963 872
Summa kortfristiga skulder		16 096 624	21 194 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 677 502	74 566 043

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	364 451	260 030
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 331 196	845 183
	1 695 647	1 105 213
Erhållen ränta	2 886	417
Erlagd ränta	-711 626	-1 019 347
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	986 907	86 283
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	573 521	-146 572
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-692 307	397 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten	868 121	337 053
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-115 551	-125 314
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-115 551	-125 314
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	550 815	0
Amortering av lån	-321 654	-298 104
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	229 161	-298 104
ÅRETS KASSAFLÖDE	981 731	-86 365
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	181 303	267 668
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 163 033	181 303

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tonbadet 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,00 - 5,00 %
Fasader	2,00 %
Stomme och grund	0,93 %
Balkonger	2,23 %
Fönster	2,23 %
Stamledningar VA	3,99 %
Stamledningar Värme	1,50 %
Styr & övervakning	23,97 %
Ventilation	7,37 %
El	11,98 %
Hissar	19,17 %

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.

Den komponentindelning av byggnaden som gjordes 2021 var bristfällig. Under året har därför en ny komponentindelning upprättats. Avskrivningar för räkenskapsåret 2025 har beräknats och redovisats i enlighet med den nya komponentplanen.

Avskrivningarna för räkenskapsåren 2021–2024 har också korrigerats retroaktivt. Effekten av korrigeringen uppgår till 2 081 106 kronor och har redovisats direkt mot balanserat resultat.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	2 790 309	2 532 447
Hysesintäkter bostäder	332 771	314 560
Hysesintäkter p-plats	97 267	126 527
Hysesintäkter p-plats, moms	39 200	0
Bredband	20 160	0
Påminnelseavgift	180	2 261
Pantsättningsavgift	4 086	10 143
Överlåtelseavgift	5 842	0
Administrativ avgift	784	0
Andrahandsuthyrning	12 740	0
Öres- och kronutjämnning	12	-41
Summa	3 303 351	2 985 897

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	6 300	0
Övriga intäkter	749	55 590
Summa	7 049	55 590

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	39 952	139 092
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 828	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	47 250	0
Städning enligt avtal	0	73 959
Besiktningar	14 734	0
Hissbesiktning	2 958	0
Brandskydd	99	0
Gårdkostnader	652	0
Snöröjning/sandning	0	13 168
Serviceavtal	59 174	0
Serviceavtal, hissar	73	0
Mattvätt/Hyrmattor	7 033	13 765
Förbrukningsmaterial	1 090	0
Summa	191 843	239 984

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	19 375
Hyreslägenheter	2 989	0
Tvättstuga	6 404	0
Dörrar och lås/porttele	0	52 559
VVS	5 566	0
Värmeanläggning/undercentral	4 938	0
Hissar	17 837	0
Summa	37 734	71 934

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	0	17 611
Summa	0	17 611

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	89 986	99 614
Uppvärmning	388 599	395 508
Vatten	163 022	140 386
Sophämtning/renhållning	59 958	67 133
Grovsopor	5 975	0
Summa	707 540	702 641

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 047	41 366
Tomträttsavgäld	177 600	168 375
Kabel-TV	15 972	67 169
Bredband	43 015	0
Övriga fastighetskostnader	0	301 758
Fastighetsskatt	74 670	69 830
Summa	361 304	648 498

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	2 166	0
Juridiska åtgärder	68 876	0
Inkassokostnader	463	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	12 347	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 075	19 375
Styrelseomkostnader	17 167	0
Fritids och trivselkostnader	1 240	0
Förvaltningsarvode enl avtal	52 994	67 856
Överlåtelsekostnad	6 174	0
Pantsättningskostnad	3 528	0
Övriga förvaltningsarvoden	5 250	18 487
Administration	12 922	9 541
Konsultkostnader	101 023	27 813
Summa	316 332	143 072

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	85 529
Arbetsgivaravgifter	0	27 005
Summa	0	112 534

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	739 441	1 021 030
Dröjsmålsränta	151	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 671	2 957
Övriga räntekostnader	0	531
Summa	742 263	1 024 518

NOT 12, BYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 237 410	78 648 865
Årets inköp	0	588 545
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 237 410	79 237 410
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 555 078	-4 709 895
Korrigerig avskrivning 2021-2024	-2 081 106	0
Årets avskrivning	-1 331 196	-845 183
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 967 380	-5 555 078
Utgående restvärde enligt plan	70 270 030	73 682 332
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 247 000	41 734 000
Taxeringsvärde mark	16 186 000	18 396 000
Summa	60 433 000	60 130 000

Den komponentindelning av byggnaden som gjordes 2021 var bristfällig. Under året har därför en ny komponentindelning upprättats. Avskrivningar för räkenskapsåret 2025 har beräknats och redovisats i enlighet med den nya komponentplanen.

Avskrivningarna för räkenskapsåren 2021–2024 har också korrigerats retroaktivt. Effekten av korrigeringen uppgår till 2 081 106 kronor och har redovisats direkt mot balanserat resultat.

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	115 551	0
Summa pågående arbeten	115 551	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	88	352
Transaktionskonto	269 143	0
Borgo räntekonto	893 890	0
Summa	1 163 121	352

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	19 469	66 623
Förutbet försäkr premier	33 371	36 699
Förutbet kabel-TV	4 966	0
Förutbet tomträttsavgäld	44 975	0
Förutbet bredband	6 682	0
Upplupna intäkter	-3 150	0
Summa	106 313	103 322

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2027-10-20	2,57 %	10 687 392	10 765 544
Handelsbanken				9 019 350
Nordea Hypotek AB	2026-10-21	2,70 %	15 151 992	15 305 044
Nordea Hypotek AB	2028-03-15	3,20 %	8 928 900	
Summa			34 768 284	35 089 938
Varav kortfristig del			15 348 872	19 784 894

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 018 624 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
Upplupna kostnader	927	0
Uppl kostn el	8 179	0
Uppl kostnad Värme	50 608	0
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	0
Uppl kostn räntor	118 242	87 605
Uppl kostn vatten	23 743	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 675	0
Förutbet hyror/avgifter	279 222	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	799 907
Övriga uppl kostn och förutb int	0	76 360
Summa	511 596	963 872

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

35 451 000

2024-12-31

35 451 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-29.

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

Stockholm kommun

Ann-Kristin Svensson
Ordförande

Felicia Lundgren
Styrelseledamot

Mikael Gustafsson
Styrelseledamot

Nora Strömberg
Styrelseledamot

Yvonne Ohlson
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
William Lindström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 13:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.05.2026 14:54

DOCUMENT ID:

rkWFnbveGg

ENVELOPE ID:

ry8Y3bvezx-rkWFnveGg

DOCUMENT NAME:

Brf Tonbadet 2, 769626-7389 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

2ebd1b10d313a0c4b87305cd61709c80dbdaf33ddbb1453314092f1ed2f09e52b15b802d36f9d830e40b615db3a
aaac611c299269baa1f4944ae1667e9afe13a

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. Yvonne Anna Maria Ohlson yvonneohlson1@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 15:09 29.05.2026 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.14.190
2. ANN-KRISTIN SVENSSON anki_johan1@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 15:14 29.05.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.29
3. Nora Amanda Strömberg strombergnora@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 15:17 29.05.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.113.52
4. ALVA FELICIA LUNDGREN felicialundgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 15:54 29.05.2026 15:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.113.23
5. MIKAEL ÅKE HARALD GU STAFSSON 105192119@protonmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 17:06 29.05.2026 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.113.11
6. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	01.06.2026 13:32 01.06.2026 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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 Tonbadet 2

Org.nr 769626-7389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tonbadet 2 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tonbadet 2:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 februari 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Bostadsrättsföreningen Tonbadet 2 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 provar 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

William Lindström

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 13:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.05.2026 14:54

DOCUMENT ID:

rJwF2WvIGg

ENVELOPE ID:

ryltn-PeMe-rJwF2WvIGg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Tonbadet 2
2025-12-31 (2).pdf

2 pages

SHA-512:

f8203a1571ea183a319dc9dc603c4ee9e40ac9a8128295
44d3adb2cf10efad1251d8bcb50166ccaa97b073f8f7f62
96eac15c42c75b288041919643e8366e33c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	01.06.2026 13:32	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	01.06.2026 13:14	Low	IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments 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

 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