

Årsredovisning 2025

Brf Tollare Strand

769630-5809



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tollare Strand

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-08 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:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 115 bostadsrätter om totalt 8 685 kvm och garage på 7 745 kmv. Byggnadernas totalyta är 16 430 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eric Carlsson	Vice ordförande
Peter Löfgren	Ordförande
Zahra Behsaz	Kassör
Micke Närlund	Styrelseledamot
Nils Anim-Addo	Styrelseledamot
Sara Heldt	Styrelseledamot
Eva Marianne Björkman	Suppleant
Lennart Arvedson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Behsaz Zahra, Carlsson Eric, Löfgren Peter

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision
Niclas Tegidius Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-25. Uttråde HSB, Nya stadgar, namnbyte till Bostadsrättsföreningen Tollare Strand.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Avtal med leverantörer

Förvalning, fastighet och ekonomi	nabo
Snöröjning	Allanit
Städning	Smart Trappstädning
Trädgård	Två smålänningar

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Tollare ga:18, med en andel på 56.7%.

Samfälligheten förvaltar tollare ga:18 är gemensamhetsanläggningen för garage och som delas mellan Brf Tollare Strand och Brf Tollare Hamnplan. Garage är upprättat i fastigheterna Tollare 1:454 och Tollare 1:455 tillhörande Brf Tollare Strand. Föreningen är också medlem av Tollare fiber Samfällighetsförening ga:19 som äger och förvaltar Internet fiber i Tollare bostadsområde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen omsatte under året lån på 33 mkr, och kunde i samband med amorteringen göra en extra amortering på 1 mkr. Inför år 2026 har styrelsen beslutat att inte höja avgifterna

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen valde att under 2024 säga upp samtliga avtal med HSB och med HSB associerade underleverantörer. Avtal med nya avtalspartners trädde i kraft i januari, viktigaste förändringen är att föreningen tecknat avtal med nabo om förvaltning, ekonomisk förvaltning, och teknisk förvaltning. Övergången har gått smidigt, och vi har fått en aktiv förvaltare som hjälper oss i driften av föreningens fastigheter.

Övriga uppgifter

Föreningen valde via besluta på extrastämma och ordinarie årsstämma att anta nya stadgar, samt lämna HSB Stockholm som medlemsförening. I samband med detta namnändrades föreningen till att heta endast Bostadsrättsföreningen Tollare Strand.

Problemen med avloppspumpar fortsatt, och föreningen fick tyvärr totalskada i bastu/relax på grund av att avloppsvatten trängt upp genom avloppsbrunnar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 184 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 188 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 552 004	9 204 191	7 780 486	7 362 000
Resultat efter fin. poster	-2 302 475	-4 222 817	-3 550 719	-3 135 000
Soliditet (%)	84	84	83	83
Yttre fond	2 577 650	2 153 371	1 729 092	-
Taxeringsvärde	322 138 000	336 865 000	336 865 000	336 865 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 023	863	771	635
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,1	75	70	71
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 983	11 218	11 687	12 006
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 806	5 932	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	188	174	162	240
Elkostnad / kvm totalyta, kr	57	76	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	54	50	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	98	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	152	424	289	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,74	13	17	19

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 1 016 117 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

Årets resultat uppgår till -2 302 tkr. Det negativa resultatet beror till stor del på redovisningsmässiga avskrivningar på föreningens byggnad och övriga anläggningstillgångar om 5 557 tkr samt räntekostnader på föreningens lån.

Avskrivningar påverkar inte föreningens kassaflöde. Föreningens intäkter bedöms vara tillräckliga för att täcka de löpande driftkostnaderna samt föreningens finansiella kostnader. Styrelsen gör därför bedömningen att föreningen har förutsättningar att fullgöra sina ekonomiska åtaganden på kort och lång sikt.

Styrelsen följer kontinuerligt föreningens ekonomiska utveckling och arbetar med långsiktig planering av underhåll i enlighet med föreningens underhållsplan. Vid behov kan avgiftsnivåerna anpassas för att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	537 940 000	-	-	537 940 000
Fond, yttre underhåll	2 153 371	-	-	2 153 371
Balanserat resultat	-14 988 091	-4 222 817	-	-19 210 907
Årets resultat	-4 222 817	4 222 817	-2 302 475	-2 302 475
Eget kapital	520 882 464	0	-2 302 475	518 579 989

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 210 907
Årets resultat	-2 302 475
Totalt	-21 513 383

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	966 414
Att från yttre fond i anspråk ta	-199 396
Balanseras i ny räkning	-22 280 401
	-21 513 383

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	10 552 007	9 204 187
Övriga rörelseintäkter	3	596 079	731 964
Summa rörelseintäkter		11 148 085	9 936 151
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 452 700	-5 603 541
Övriga externa kostnader	9	-238 512	-492 220
Personalkostnader	10	-138 861	-144 807
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 557 344	-5 563 036
Summa rörelsekostnader		-10 387 417	-11 803 604
RÖRELSERESULTAT		760 669	-1 867 453
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 422	43 151
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 072 566	-2 398 515
Summa finansiella poster		-3 063 144	-2 355 364
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 302 475	-4 222 817
ÅRETS RESULTAT		-2 302 475	-4 222 817

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	614 419 126	619 735 906
Maskiner och inventarier	13	5 692	30 256
Summa materiella anläggningstillgångar		614 424 819	619 766 163
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		614 425 319	619 766 663
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 220	21 095
Övriga fordringar	15	1 330 273	644 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	434 702	273 741
Summa kortfristiga fordringar		1 812 195	939 185
Kassa och bank			
Kassa och bank		570 709	850 681
Summa kassa och bank		570 709	850 681
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 382 904	1 789 867
SUMMA TILLGÅNGAR		616 808 223	621 556 529

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		537 940 000	537 940 000
Fond för yttre underhåll		2 153 371	2 153 371
Summa bundet eget kapital		540 093 371	540 093 371
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-19 210 907	-14 988 091
Årets resultat		-2 302 475	-4 222 817
Summa ansamlad förlust		-21 513 383	-19 210 907
SUMMA EGET KAPITAL		518 579 989	520 882 464
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	63 269 967	63 181 667
Summa långfristiga skulder		63 269 967	63 181 667
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	32 121 233	34 281 133
Leverantörsskulder		470 643	0
Skatteskulder		0	89 543
Övriga kortfristiga skulder	18	1 493 041	2 047 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	873 350	1 074 444
Summa kortfristiga skulder		34 958 267	37 492 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		616 808 223	621 556 529

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	760 669	-1 867 453
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 557 344	5 563 036
	6 318 013	3 695 583
Erhållen ränta	9 422	43 151
Erlagd ränta	-3 063 693	-2 398 515
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 263 742	1 340 219
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	305 215	-110 695
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-383 105	-1 159 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 185 852	70 337
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-216 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-216 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 071 600	-4 071 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 071 600	-4 071 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	898 252	-4 001 263
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	850 681	4 851 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 748 933	850 681

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tollare Strand 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.

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:

Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Restpost	0,83 %
Stomme och grund	0,83 %
Stamledningar Värme	1,67 %
El	2,50 %
Byggnad	6,55 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	4,00 %
Styr & övervakning	6,55 %
Yttertak	2,50 %

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.

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	7 864 476	7 149 504
El	625 988	500 104
Hysesintäkter, p-platser	1 183 364	1 163 780
Hysesintäkter, lokaler	12 000	37 166
Övriga intäkter	476 050	118 958
Vatten	390 129	234 675
Summa	10 552 007	9 204 187

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	16	3
Hyeskompensation	372 600	447 600
Övriga intäkter	92 487	0
Försäkringsersättning	16 225	-2 728
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	287 089
Övriga intäkter, moms	114 751	0
Summa	596 079	731 964

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	160 341	168 455
Besiktning och service	276 417	48 684
Städning	201 739	265 186
Trädgårdsarbete	63 995	107 850
Snöskottning	40 125	48 150
Övrigt	21 449	0
Summa	764 065	638 326

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	39 306	216 786
Försäkringsskador	0	68 974
Bostäder	2 981	0
Tvättstuga	14 342	0
Soprum/miljöanläggning	7 019	0
Dörrar och lås/porttele	76 359	0
Övriga gemensamma utrymmen	994	0
VA	100 878	0
Värme	4 300	0
Ventilation	47 575	0
El	18 519	0
Hissar	15 123	0
Garage och p-platser	2 250	0
Försäkringsärende/vattenskada	28 885	8 118
Summa	358 530	293 878

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	45 771	0
Trapphus/port/entré	0	9 523
Dörrar och lås/porttele	45 625	89 440
Övriga gemensamma utrymmen	0	9 216
VA	108 000	0
Ventilation	0	41 073
Kabel-tv/bredband	0	96 721
Hissar	0	131 754
Tak	0	4 875
Fasader	0	681
Gård/markytor	0	88 181
Garage och p-platser	0	103 344
Summa	199 396	574 808

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	935 375	1 250 363
Uppvärmning	879 446	826 844
Vatten	674 374	1 607 496
Sophämtning	182 105	0
Summa	2 671 300	3 684 703

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Samfällighet	110 400	222 420
Fastighetsförsäkringar	112 530	106 757
Bredband/Kabeltv	55 299	0
Arvode teknisk förvaltning	121 800	0
Fastighetsskatt	59 380	82 650
Summa	459 409	411 827

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	56 140	295 445
Förbrukningsmaterial	46 041	9 724
Programvaror	765	0
Juridiska kostnader	7 806	9 843
Revisionsarvoden	5 880	22 880
Ekonomisk förvaltning	99 128	154 328
Konsultkostnader	22 751	0
Summa	238 512	492 220

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	108 780	102 900
Löner, tjänstemän	0	5 880
Sociala avgifter	30 081	36 027
Summa	138 861	144 807

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 069 343	2 394 347
Övriga räntekostnader	3 223	4 068
Övriga finansiella kostn	0	100
Summa	3 072 566	2 398 515

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	647 334 956	647 334 956
Årets inköp	216 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	647 550 956	647 334 956
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-27 599 050	-22 060 575
Årets avskrivning	-5 532 780	-5 538 475
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 131 830	-27 599 050
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	614 419 126	619 735 906
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>247 000 000</i>	<i>247 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	252 938 000	251 265 000
Taxeringsvärde mark	69 200 000	85 600 000
Summa	322 138 000	336 865 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	122 809	122 809
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	122 809	122 809
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-92 553	-67 991
Årets avskrivning	-24 564	-24 562
Utgående ackumulerad avskrivning	-117 117	-92 553
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 692	30 256

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningar	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 013	21 360
Skattefordringar	148 405	0
Övriga fordringar	630	622 989
Nabo Klientmedelskonto	1 177 670	0
Borgo	555	0
Summa	1 330 273	644 349

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	354 267	37 741
Fastighetsskötsel	27 740	0
Försäkringspremier	36 937	0
Vatten	0	236 000
Förvaltning	15 758	0
Summa	434 702	273 741

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2027-05-11	3,59 %	30 453 334	30 453 334
SBAB	2026-05-19	3,76 %	32 028 333	32 728 333
SBAB	2029-07-13	2,86 %	32 909 533	34 281 133
Summa			95 391 200	97 462 800
Varav kortfristig del			32 121 233	34 281 133

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 033 200 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 18, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	0	-91 792
Lagstadg soc avg lönesk	5	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	-2 646	0
Övriga korta skulder	0	-92 487
Hyreskompensation Garage	-1 490 400	-1 863 000
Summa	-1 493 041	-2 047 279

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	107 860 000	107 860 000

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 988	452 085
Uppvärmning	126 613	0
Vatten	61 030	0
Utgiftsräntor	8 873	0
Förutbetalda avgifter/hyror	657 846	622 359
Summa	873 350	1 074 444

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Nacka

Eric Carlsson
Vice ordförande

Micke Närlund
Styrelseledamot

Nils Anim-Addo
Styrelseledamot

Peter Löfgren
Ordförande

Sara Heldt
Styrelseledamot

Zahra Behsaz
Kassör

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

Kungsbron Borevision
Andreas Holman
Revisor

Niclas Tegidius
Föreningsrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 13:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 15:01

DOCUMENT ID:

SkqzcvwC-l

ENVELOPE ID:

SkYzcvDRbx-SkqzcvwC-l

DOCUMENT NAME:

Brf Tollare Strand, 769630-5809 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

9211c5e133c4b2898c17344f19d8041f6ed98b6b79b92b
3cd63a7497c6d6c8f30d354de6e09f34c54a4ac875658e
24821d51a95aeed43fbc3fa5cb99a475a4ff

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. Eric Peter Löfgren peter.lofgren@brftollarest rand.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:02 05.05.2026 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.145.100
2. Zahra Behsaz zahra.behsaz@brftollarest rand.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:04 05.05.2026 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.52.124
3. MICKE NÄRLUND micke.narlund@brftollare strand.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:15 05.05.2026 15:14	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.34.205
4. Sara Heldt sara@heldt.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 19:36 05.05.2026 19:35	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.197.227
5. Eric Robert Arne Carlsson ericcarlsson1@live.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 19:49 06.05.2026 19:48	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.48.208
6. Nils Alfred Kweku Domfe Anim-Addo nilsaddo67@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:25 07.05.2026 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.145.64
7. NICLAS KENT TEGIDIUS niclas.tegidius@gmail.co m	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:49 07.05.2026 11:48	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.122.66
8. Andreas Mats Jacob Hol man andreas.holman@kungsbr onborevision.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 13:55 07.05.2026 12:56	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.

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tollare Strand

Org.nr 769630-5809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tollare Strand för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tollare Strands 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.

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 Tollare Strand 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, medelförvaltningen 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

Andreas Holman

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."

Andreas Mats Jacob Holman

Revisor

Serienummer: d0b0ea92658736[...]8094ef3b7c924

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-05-07 11:53:07 UTC



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.