ÅRSREDOVISNING 2025

Brf Tölö Villastad Södra



Årsredovisning

för

Brf Tölö Villastad Södra

716442-2193

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Dokument-ID 092221155557571905569 Signerat JT, TG, KL, MS, JÅ

Styrelsen för Brf Tölö Villastad Södra får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, eller lokal.

Grundfakta om föreningen:
Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1988-07-02 och har sitt säte i Kungsbacka kommun, Hallands län. Föreningens ekonomiska plan är fastställd 1998-09-14. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-27.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Tölö Villastad Samfällighet. Föreningens andel är 17,9 procent. Samfälligheten förvaltar vatten, gator, grönområden, lekplats och fotbollsplan

Styrelsen
Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen som består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Under året har styrelsen haft 9 protokollförda styrelsemöten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie årsstämma, denna hölls 2025-04-12. Efter årsstämman har styrelsens sammansättning varit:

Toni Georgiev	Ordförande
Marcus Sjöholm	Kassör
Kjell Landström	Sekreterare
Jacob Åstrand	Ledamot
Mikael Birgersson	Suppleant
Joachim Olsson	Suppleant

Valberedning
Sissi Frånberg	Sammankallande

Revisor
Jonas Töllbäck	Auktoriserad revisor Cedra Väst KB

Förvaltning

Brf Tölö Villastad Södra har uppdragit år Primär Fastighetsförvaltning AB att biträda styrelsen med ekonomisk förvaltning.
Primär Fastighetsförvaltning AB har framtagit bokslut och årsredovisning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Tölö 5:93. Byggnaden består av 27 lägenheter med bostadsrätt med en totalyta på 2 963 m² och sammanlagd bostadsyta av 2 963 m². Fastigheten har värdeår 1998. Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheterna har följande fördelning:

3 rum och kök	16 st
4 rum och kök	11 st

Underhållsplan finns upprättad för fastigheten avseende perioden 2024-2074. Under 2025 har styrelsen arbetat fram en förlängning av sin befintliga underhållsplan så att den numera sträcker sig över 50 år. Styrelsen arbetar aktivt med sin underhållsplan.

Utförda åtgärder:

Värme	2019
OVK	2020/2021
Målning av 9 st ytterdörrar	2021
Målning av samtliga hus	2022
Besiktning vindar	2024
Tvättat förrådstak	2024

Planerade åtgärder:
Samtliga fönster och förrådsdörrar planeras att målas under 2026. Föreningen genomför även en årlig genomgång av ventilation och värme

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen arbetat regelbundet med uppföljning och planering av insatser i föreningens fastigheter. Felanmälningar inkommer löpande.

Climacare har besiktigat husens ventilation och värme under november månad. Alla brister från föregående år är åtgärade under besöket.

En återkommande felanmälan under vinterhalvåret är golvvärmesystemet, då föreningens system är av sådan karaktär att det kräver tid och justering.

Under lågkonjukturen har styrelsen försökt hålla nere kostnaderna för föreningen genom att själva försöka lösa problem som dyker upp med de kunskaper som finns inom styrelsen. När kunskapen inte räcker till har vi köpt in tjänster huvudsakligen från Climacare AB.

Dokument-ID 09222115557571905569 Signerat JT, TG, KL, MS, JÅ

Serviceavtal

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen (styrelsen)
Lägenhetsförteckning	Primär fastighetsförvaltning AB
Eknomisk förvatning	Primär fastighetsförvaltnng AB
Underhållsavtal vatten och värme	Climacare AB

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	47
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	46

Under verksamhetsåret har en (1) överlåtelse ägt rum.
Överlåtelse- och pantavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Ekonomi

From 2025-01-01 höjdes avgifterna med 2%.

Föreningens tre lån har fast ränta till 2026-08-25, 2026-11-25 och 2027-08-25.

Flerårsöversikt	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Balansomslutning Tkr	30 033	29 961	30 092	30 173
Nettoomsättning Tkr	2 019	1 960	1 925	1 931
Resultat efter finansiella poster Tkr	456	420	583	-749
Soliditet (%)	37,28	35,85	34,30	32,27
Energikostnad kr/kvm *	56	46	40	0
Årsavgift kr/kvm uppl med BR	681	662	650	623
Årsavgift andel av tot intäkt (%) *	100,00	100,00	100,00	0,00
Skuldsättning kr/kvm	6 243	6 362	6 479	3 594
Skuldsättning kr/kvm uppl med BR	6 243	6 362	6 479	6 594
Sparande kr/kvm *	237	234	279	0
Räntekänslighet (%) *	9,16	9,60	10,00	0,00

Förklaringar till ovan nyckeltal:
Med årsavgift avses samtliga avgifter som är fasta/tvingande avgifter för medlemmarna
- Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomslutning
- Energikostnad - Kostnad för el, värme och vatten (inkl avlopp och dagvatten) dividerat med total yta
- Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta
- Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta
- Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% total skuld dividerat med föreningens årsavgifter

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovsingsregler från 2023, därav inga värden för tidigare år

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Uppskrivnings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 789 000	609 655	1 878 070	44 268	420 500	**10 741 493**
Förändring uppskrivningsfond		-5 722		5 722		**0**
Avsättning fond enl stadgar			783 000	-783 000		**0**
Balanseras i ny räkning				420 500	-420 500	**0**
Årets resultat					456 256	**456 256**
Belopp vid årets utgång	**7 789 000**	**603 933**	**2 661 070**	**-312 510**	**456 256**	**11 197 749**

Förslag till vinstdisposition

Till årstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	464 768
Avsättning fond enl stadgar	-783 000
Ianspråktagande fond/uppskrivningsfond	5 722
årets vinst	456 256
	143 746

disponeras så att	
i ny räkning överföres	143 746
	143 746

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 018 995	1 960 334
Summa rörelseintäkter		**2 018 995**	**1 960 334**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-945 940	-891 701
Övriga externa kostnader	4	-110 772	-102 194
Personalkostnader	5	-72 693	-61 032
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244 562	-244 562
Summa rörelsekostnader		**-1 373 967**	**-1 299 489**
Rörelseresultat		**645 028**	**660 845**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 355	512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 127	-240 857
Summa finansiella poster		**-188 772**	**-240 345**
Resultat efter finansiella poster		**456 256**	**420 500**
Resultat före skatt		**456 256**	**420 500**
Årets resultat		**456 256**	**420 500**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	27 923 452	28 168 014
Summa materiella anläggningstillgångar		**27 923 452**	**28 168 014**
Summa anläggningstillgångar		**27 923 452**	**28 168 014**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	573
Övriga fordringar		22 443	22 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 234	91 519
Summa kortfristiga fordringar		**125 677**	**114 273**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 983 881	1 678 367
Summa kassa och bank		**1 983 881**	**1 678 367**
Summa omsättningstillgångar		**2 109 558**	**1 792 640**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 033 010**	**29 960 654**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 789 000	7 789 000
Uppskrivningsfond		603 933	609 655
Fond för yttre underhåll	7	2 661 070	1 878 070
Summa bundet eget kapital		**11 054 003**	**10 276 725**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-312 510	44 268
Årets resultat		456 256	420 500
Summa fritt eget kapital		**143 746**	**464 768**
Summa eget kapital		**11 197 749**	**10 741 493**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	6 497 246	12 599 963
Summa långfristiga skulder		**6 497 246**	**12 599 963**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	12 000 969	6 250 876
Leverantörsskulder		22 803	94 192
Skatteskulder		36 265	26 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		277 978	247 557
Summa kortfristiga skulder		**12 338 015**	**6 619 198**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 033 010**	**29 960 654**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		645 028	660 845
Justeringar för avskrivningar	6	244 562	244 562
Erhållen ränta		36 555	512
Betald ränta		-226 002	-241 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**700 143**	**664 682**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		573	-48
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 178	-23 644
Förändring av leverantörsskulder		-71 389	69 135
Förändring av kortfristiga skulder		30 989	-274 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**658 138**	**435 495**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	8	-352 624	-346 199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-352 624**	**-346 199**
Årets kassaflöde		**305 514**	**89 296**
Likvida medel vid årets början		1 678 367	1 589 071
Likvida medel vid årets slut		**1 983 881**	**1 678 367**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), och (BFNAR 2023:1) kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort är: Årsavgift, tillägg för vatten

Anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider: byggnad 120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	**2024-01-01 -2024-12-31**
Årsavgifter bostäder	1 921 434	1 883 757
Tillägg för vatten	97 550	76 563
Öresutjämning	11	14
	2 018 995	**1 960 334**

Not 3 Fastighetskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	49 498	48 790
Vatten och avlopp	164 559	136 711
Fastighetsförsäkringar	79 334	76 070
Avgift för samfällighet	121 500	113 400
Kabel-tv	89 788	89 356
Fastighetsskatt	271 998	257 175
	776 677	**721 502**
Reparationer		
Värme	22 416	22 620
VA/sanitet	6 932	60 919
Ventilation	5 783	0
Tak	0	43 745
Fönster	8 725	0
Skador/vattenskador	125 407	13 577
	169 263	**140 861**
Periodiskt underhåll		
Bostäder, bostadsrätter	0	19 338
Tak	0	10 000
	0	**29 338**
	945 940	**891 701**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Administration och förbrukning	2 630	2 846
Ersättning till revisor	34 188	30 243
Ekonomisk förvaltning	60 480	58 100
Bankkostnader	5 921	4 926
Övriga förvaltningskostnader	7 553	6 079
	110 772	**102 194**

Dokument-ID 092221155557571905569 Signerat JT, TG, KL, MS, JÅ

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvoden till styrelsen	57 300	48 600
Sociala avgifter	15 393	12 432
Summa	**72 693**	**61 032**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 485 930	32 485 930
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**32 485 930**	**32 485 930**
Ingående avskrivningar	-4 927 571	-4 688 731
Årets avskrivningar	-238 840	-238 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 166 411**	**-4 927 571**
Ingående värden	609 655	615 377
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-5 722	-5 722
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**603 933**	**609 655**
Utgående redovisat värde	**27 923 452**	**28 168 014**
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	4 930 930	4 930 930
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	29 603 000	29 603 000
Taxeringsvärde mark	36 817 000	36 817 000
	66 420 000	**66 420 000**

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets ingång	1 878 070	1 419 408
Avsättning enligt underhållsplan	783 000	488 000
Ianspråktagande årets åtgärder	0	-29 338
	2 661 070	**1 878 070**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank	1,70	2026-08-25	6 168 729	-138 056	6 030 673
Swedbank	1,03	2027-08-25	6 633 710	-67 044	6 566 666
Swedbank	0,90	2026-11-25	6 048 400	-147 524	5 900 876
Kortfristig del			-6 250 876		-12 000 969
			12 599 963	**-352 624**	**6 497 246**
Planenlig amortering 2-4 år			1 400 000		

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Fastighetsinteckning som säkerheter för skulder till kreditinstitut	24 857 000	24 857 000
	24 857 000	**24 857 000**

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

From 2026-01-01 höjs avgifterna med 5%.

Att utgifterna kommer öka inom en snar framtid är tydligt. Vi vet att våra hus blir äldre och behöver allt mer underhåll. Samtidigt har inflationen ökat kraftigt under senare år vilket kommer påverka våra kostnader. Vi har även fått indikationer på att Kungsbacka Kommun kommer höja vattenavgiften. Det känns då bra att vi har våra lån med fast ränta fram till 2026-2027. Trots detta vill vi redan nu förvarna om att framtida ökade kostnader troligen kommer leda till ökade avgifter även efter 2026.

Regelverk K3 träder i kraft from 2026-01-01 för Bostadsrättsföreningar enligt nytt beslut från Bokföringsnämnden.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 6 mars 2026

Kungsbacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Toni Georgiev
Ordförande

Marcus Sjöholm
Ledamot

Kjell Landström
Ledamot

Jacob Åstrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cedra Väst KB

Jonas Töllbäck
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571905569

Dokument

Årsredovisning - 2025-12-31 - Brf Tölö Villastad Södra
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2026-03-06 12:49:33 CET (+0100) av Jonas Töllbäck (JT)
Färdigställt 2026-03-09 08:10:51 CET (+0100)

Signerare

Jonas Töllbäck (JT)
Cedra
Personnummer 8605085599
jonas.tollback@cedra.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS TÖLLBÄCK"
Signerade 2026-03-09 08:10:51 CET (+0100)

Toni Georgiev (TG)
Personnummer 19680131-9572
toni40@live.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TONI GEORGIEV"
Signerade 2026-03-06 22:04:33 CET (+0100)

Kjell Landström (KL)
Personnummer 195210035233
kjelllandstrom58@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Landström"
Signerade 2026-03-08 09:23:27 CET (+0100)

Marcus Sjöholm (MS)
Personnummer 198804034877
mcan_sjoholm@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARCUS SJÖHOLM"
Signerade 2026-03-06 13:06:46 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571905569

Jacob Åstrand (JÅ)
Personnummer 198708044998
jacob.astrand@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JACOB ÅSTRAND"
Signerade 2026-03-08 20:56:32 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tölö Villastad Södra
Org.nr. 716442-2193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tölö Villastad Södra för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 Standards on Auditing (ISA) 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Dokument-ID 092221155557571907117 Signerat JT

• 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. Risken 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.

Dokument-ID 092221155557571907117 Signerat JT

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tölö Villastad Södra för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Dokument-ID 092221155557571907117 Signerat JT

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cedra Väst KB

Jonas Töllbäck
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 092221155557571907117 Signerat JT

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571907117

Dokument

Revisionsberättelse - 2025-12-31 - Brf Tölö Villastad Södra
Huvuddokument
4 sidor
Startades 2026-03-06 12:50:01 CET (+0100) av Jonas Töllbäck (JT)
Färdigställt 2026-03-09 08:11:39 CET (+0100)

Signerare

Jonas Töllbäck (JT)
Cedra
Personnummer 8605085599
jonas.tollback@cedra.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS TÖLLBÄCK"
Signerade 2026-03-09 08:11:39 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify