

Årsredovisning
för
Brf Tollare Terrass
769634-0277

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Tollare Terrass intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 25 maj 2025. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

den 25 maj 2025

Tord Petersen

Styrelsen för Brf Tollare Terrass, med säte i Nacka kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tollare Terrass i Nacka kommun, bildades den 9 februari 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 22 februari 2017.

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

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 februari 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen innehar fastigheten Tollare 1:140 i Nacka kommun med äganderätt.

Föreningen består av 124 bostadsrätter i fem flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är ca 10 270 kvm.

Föreningen har 107 garageplatser, varav två bilpoolsplatser. Garagets (LOA) är ca 3 920 kvm. Samtliga garageplatser är försedda med laddboxar. Bilpoolsplatserna sades upp i december.

Lägenhetsfördelning;

4 st	1 rum och kök
25 st	2 rum och kök
44 st	3 rum och kök
40 st	4 rum och kök
11 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade via Trygg-Hansa till och med sista april och Folksam från första maj. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 19 oktober 2020. Garantitiden är fem år ”men är jämkad enligt överenskommelse” och löper fram till den 1 juli 2025. Garantibesiktning verkställdes inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Fastum Teknik AB gällande teknisk förvaltning.

Gemensamhetsanläggningar
Nacka Tollare GA: 19-23

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningar. GA:20, GA:22 samt GA:23 förvaltas genom delägarförvaltning och GA:19 fiber förvaltas genom samfällighetsförening.

GA:19 fiber avseende fibernät inom hela Tollare området. Deltagande är samtliga fastigheter i området. Föreningens andel för GA:19 är 124/1018

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

GA:21 avseende grundsula och dränering. Föreningens andelstal för GA:21 är 1/2.

GA:22 avseende garaget med tillhörande anläggningar. Deltagande är föreningen samt grannföreningen Brf Vyn. Föreningens andelstal för GA:22 är 107/131.

GA:23 avseende oljeavskiljare med tillhörande ledning. Deltagande är föreningen samt grannföreningarna Brf Tollare Marina och Brf Vyn. Föreningens andelstal för GA:23 är 107/228.

Väsentliga servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende gångväg och tre servitut till förmån för gångväg, laster och plintar. Servitut till förmån för Brf Vyn gällande access till garaget via trapphus sju (Tollareslingan 22).

Föreningens hyreskontrakt

Kontraktet på föreningens lokal/garage löper enligt följande;

Hyresgäst	Momspliktig	Platser	Löptid t o m
Parkit	ja	107	2026-06-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av garageplatser.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie årsstämma den 21 maj 2025 haft följande sammansättning;

Ledamöter	Tord Petersen	Ordförande
	Charlotta Moberg	
	Ulf Moberg	
	Niclas Rapp	(Avgång 2025)
	Caroline Rosenborg	

Suppleanter Ingeli Norberg

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

Valberedning

Vid ordinarie stämma valdes följande personer in i valberedningen:

Iwona Frydrych
Jeanette Franzén
Maria Lundvall

Revisorer

Sara Lundkvist, Kungsbron Borevision AB

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter ska vara två och ett halvt inkomstbasbelopp á 80 600 kr plus sociala avgifter fram till ordinarie stämma våren 2026. Stämman beslutade att arvoden till valberedningen ska vara 0,1% av ett inkomstbasbelopp. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Framtida underhåll sker enligt Underhållsplan framtagna under 2022.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 27 januari 2020.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret 2020. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantibesiktning (2 år) genomfördes under hösten 2022 och åtgärder sker löpande. Exempelvis besiktigades ventilation, el, byggnader, tak, garage och lägenheter. Flera åtgärds punkter arbetar styrelsen fortfarande med gentemot Bonava/NCC. En del anmärkningar bland annat vattenansamlingar samt fukt och mögel i garaget är under utredning och kvarstår därför. Garantitiden sträckte sig fram till 1 juli 2025, men den har dock förlängts för vissa punkter enligt beslut i samband med den särskilda besiktningen i maj 2025.

I början av 2025 skickade styrelsen ut en enkät till samtliga medlemmar, med syfte att samla in samtliga kvarstående garantipunkter. Styrelsen sammanställde dessa enkäter som underlag till 5-årsbesiktningen. Övrigt underlag utgjordes av den lista som sammanställts under regelbundna möten med NCC/Bonava efter 2-årsbesiktningen.

Styrelsen anlätade en besiktningsman för genomförande av en Särskild besiktning (5-årsbesiktning), vilken utfördes under maj 2025. Besiktningsman Johan Danielsson/Arsenalen besiktning, Jan Ekström/NCC, Jeanette Henriksson/Bonava samt representanter från Styrelsen Brf Tollare Terrass deltog under den särskilda besiktningen.

Under hösten har möten hållits mellan styrelsen Brf Tollare Terrass, NCC och Bonava för att koordinera och följa upp resterande garantiåtgärder. Det kvarstår dock fortfarande ett antal garantipunkter som ska åtgärdas av NCC.

2025-05-01 bytte föreningen till försäkringsbolaget Folksam i samarbete med Söderberg & Partners och Bostadsrätterna med motsvarande omfattning som tidigare. Föreningen har fortsatt kollektivt bostadsrättstillägg.

Stamspolning gjordes under våren 2025 av Serwent AB. En del av rören filmades.

Miljötillsyn utfördes av Nacka Kommun i november 2025. Styrelsen deltog i genomgången.

Ommålning av entréerna vid Tollareslingan gjordes under hösten 2025 av Måleri i Bålsta AB.

Brandsäkra AB har fortsatt att arbeta med SBA och bland annat har ett stort antal batterier bytts ut i nödbelysningar och hänvisningsarmaturer.

Brf Tollare Terrass har under 2025 gått över till redovisningsregelverket K3.

På årsstämman 2025 godkändes styrelsens förslag till stadgeändring. För att de reviderade stadgarna ska börja gälla behövs ytterligare ett beslut på Årsstämman 2026.

Styrelsen fortsätter att arbeta tillsammans med Svenska Bolån inför omläggning av föreningens lån för att möjliggöra så fördelaktiga lånevillkor som möjligt. Dock har inte något av föreningens lån förfallit under 2025.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter och hyror för garage för 2026.

Inför vintersäsongen 2025/2026 beslutade styrelsen att fortsätta att inte vinterunderhålla gemensamhetsanläggningen GA:20 med Brf Tollare Marina, som en kostnadsbesparing.

Bidraget från Naturvårdsverket med anledning av installation av laddboxar under 2024 betalades ut under 2025.

Elaway tog under sommaren över efter ChargeBuddy när det gäller debitering av användningen av laddboxarna.

Föreningen har avslutat avtalet med Elbilio under december 2025, vilket innebär att föreningen kan hyra ut ytterligare 2 garageplatser till medlemmar.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	199	200
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	29	17
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-31</u>	<u>-18</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	197	199

Under året har 13 (11) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	11 381	11 699	12 312	8 752
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 235	-2 630	-1 092	-3 890
Soliditet, %	80,8	80,6	80,4	80,2
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	908	896	801	699
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 568	9 767	13 556	13 807
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 219	13 495	13 750	14 005
Sparande/kvm, kr	123	211	311	343
Räntekänslighet (%)	14,6	15,1	17,2	20,0
Energikostnad/kvm, kr	191	151	155	165
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,1	83,8	66,8	82,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Nyckeltalet beräknas på total yta inkl LOA för garage i enlighet med BFNAR 2023. Detta gäller från och med 2024 och är inte räknat ut bakåt i tiden.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning och vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning vid förlust

Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer ske, vid nuvarande räntenivå, via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	356 102 995	237 402 005	587 578	-7 159 981	-2 629 895	584 302 702
Disposition av föregående års resultat:			185 372	-2 815 267	2 629 895	0
Årets resultat					-6 235 370	-6 235 370
Belopp vid årets utgång	356 102 995	237 402 005	772 950	-9 975 248	-6 235 370	578 067 332

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 975 246
årets förlust	-6 235 370
	-16 210 616
behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll	308 100
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-383 794
i ny räkning överföres	-16 134 922
	-16 210 616

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 380 747	11 198 707
Övriga rörelseintäkter	3	179 828	500 265
Summa rörelseintäkter		11 560 575	11 698 972
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 790 484	-3 931 460
Övriga externa kostnader	5	-612 341	-600 726
Personalkostnader	6	-268 763	-256 925
Avskrivningar		-7 846 835	-5 684 000
Summa rörelsekostnader		-13 518 423	-10 473 111
Rörelseresultat		-1 957 848	1 225 861
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 067	61 171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 284 589	-3 916 927
Summa finansiella poster		-4 277 522	-3 855 756
Resultat efter finansiella poster		-6 235 370	-2 629 895
Årets resultat		-6 235 370	-2 629 895

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	712 546 411	719 634 000
Pågående nyanläggningar	8	0	1 518 492
Summa materiella anläggningstillgångar		712 546 411	721 152 492
Summa anläggningstillgångar		712 546 411	721 152 492
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 545 476	2 879 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	467 457	234 952
Summa kortfristiga fordringar		2 012 933	3 114 484
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 039 394	1 022 330
Summa kassa och bank		1 039 394	1 022 330
Summa omsättningstillgångar		3 052 327	4 136 814
SUMMA TILLGÅNGAR		715 598 738	725 289 306

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		593 505 000	593 505 000
Fond för yttre underhåll		772 949	587 577
Summa bundet eget kapital		594 277 949	594 092 577
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 975 246	-7 159 979
Årets resultat		-6 235 370	-2 629 895
Summa fritt eget kapital		-16 210 616	-9 789 874
Summa eget kapital		578 067 333	584 302 703
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	87 431 576	135 763 980
Summa långfristiga skulder		87 431 576	135 763 980
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	48 332 404	2 832 404
Förskott från kunder		16 500	0
Leverantörsskulder		176 421	1 232 438
Skatteskulder		275 780	269 780
Övriga skulder	12	893	89 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 297 831	798 913
Summa kortfristiga skulder		50 099 829	5 222 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		715 598 738	725 289 306

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-6 235 370	-2 629 895
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 846 835	5 684 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 611 465	3 054 105
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder		-238 174	883 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 373 291	3 937 623
Investeringsverksamheten			
Bidrag laddstolpar		759 246	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 518 492
Kassaflöde från investeringsverksamheten		759 246	-1 518 492
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		-2 832 404	-2 616 904
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 832 404	-2 616 904
Årets kassaflöde		-699 867	-197 773
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 251 957	3 449 730
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 552 090	3 251 957

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod i enlighet med årsredovisningslagen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under året. Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa, banktillgodohavanden samt medel på förvaltares klientmedelskonton.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll, enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 november 2019.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme & grund	120 år
Stamledning värme	80 år
Stamledning VA	55 år
Fasad	40 år
Fönster och fönsterdörrar	50 år
Yttertak (plåt)	25 år
El	50 år
Balkong	50 år
Ventilation	20 år
Hissar	30 år
Styr & övervakning	25 år
Inventarier & installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	9 100 500	8 873 419
Vatten	117 624	204 696
El (Laddstolpar ChargeBuddy)	104 009	127 311
P-platser och garage	1 675 192	1 660 250
Hysesintäkt övr objekt	0	6 600
Hysesintäkt bredband	290 160	326 430
Laddstolpar el-bilar (Elaway)	93 262	0
	11 380 747	11 198 706

I årsavgiften ingår kallvatten och fjärrvärme. Bredband debiteras separat.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	20 820	53 145
Övriga fakturerade kostnader	88 219	381 549
Övriga intäkter	70 789	65 571
	179 828	500 265

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	87 596	352 004
Städkostnader	172 322	221 028
Snöröjning/sandning	99 869	61 904
Serviceavtal	84 176	61 320
Hissbesiktning	10 018	9 036
Porttelefon	7 305	1 975
Besiktningsskostnader	65 364	10 666
Gemensamhetsanläggningar	238 080	348 821
Reparationer	276 929	164 471
Planerat underhåll	383 794	122 728
Fastighetsel	483 623	479 556
Uppvärmning	962 095	926 646
Vatten och avlopp*	1 200 648	647 795
Avfallshantering	276 875	220 959
Försäkringskostnader	147 152	156 487
Förbrukningsinventarier	22 655	61 821
Förbrukningsmaterial	2 594	9 963
Öresutjämning	1	-1
Myndighetskrav	7 365	0
Systematiskt brandskyddsarbete	252 321	66 920
Inköp av parkeringstjänster	9 700	7 361
	4 790 482	3 931 460

*Samtliga vattenmätare utbyta i början av 2025 för att NVOA införde fjärravläsning. Vid bytet av vattenmätare gjorde NVOA en avläsning längre tillbaka i tiden, vilket innebar att fakturan i början av 2025 blev extra stor.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	140 890	134 890
Datorkommunikation	9 900	3 610
Porto	984	604
Kundförluster	0	2 439
Föreningsgemensamma kostnader	25 433	25 367
Revisionsarvode	27 516	14 660
Ekonomisk förvaltning	134 023	108 237
Bankkostnader	2 550	1 610
Konsultarvoden	25 980	28 342
Juridisk konsultation	0	15 000
Medlems-/föreningsavgifter	8 470	0
Teknisk förvaltning	190 927	208 401
Övriga poster	45 669	57 565
Öresutjämning	-1	1
	612 341	600 726

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	201 500	190 500
Arvode valberedning	7 620	5 000
Sociala avgifter	59 643	61 425
	268 763	256 925

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	568 400 000	568 400 000
Omklassificering pågående arbete	1 518 492	0
Bidrag Naturvårdsverket laddstolpar	-759 246	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	569 159 246	568 400 000
Ingående avskrivningar	-22 736 000	-17 052 000
Årets avskrivningar	-7 846 835	-5 684 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 582 835	-22 736 000
Ingående värde mark	173 970 000	173 970 000
Utgående värde mark	173 970 000	173 970 000
Utgående redovisat värde	712 546 411	719 634 000
Taxeringsvärden byggnader	305 200 000	300 600 000
Taxeringsvärden mark	84 889 000	104 889 000
	390 089 000	405 489 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående arbeten	1 518 492	1 518 492
Omklassificering till byggnad	-1 518 492	0
	0	1 518 492

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 644	155 266
Momsfordran	10 613	0
Andra kortfristiga fordringar	0	180 585
Avräkningskonto förvaltare	1 512 697	2 229 629
Hyses- och avgiftsfordringar	3 522	314 052
	1 545 476	2 879 532

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	44 388	58 376
Ekonomisk förvaltning	26 161	24 938
Vattenintäkter	328 204	81 700
Fibernätverk	0	59 520
Medlemsavgifter	7 620	10 418
Samfällighet	59 520	0
Upplupna ränteintäkter	1 563	0
Öresutjämning	1	0
	467 457	234 952

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,98	2028-12-30	45 811 000	46 851 000
Danske Bank	3,72	2026-03-31	46 250 000	47 000 000
Danske Bank	2,62	2027-12-30	43 702 980	44 745 384
			135 763 980	138 596 384
Kortfristig del av lån			-48 332 404	-2 832 404

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 48 332 404 kr
Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 46 250 000 kr
Planerad amortering kommande räkenskapsår: 2 860 000 kr

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms	-55	88 303
Avräkning Fastum	948	785
	893	89 088

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	11 752	8 189
Styrelsearvoden	127 201	116 201
Sociala avgifter	39 966	36 510
Revision	14 680	14 680
Fastighetsel	42 461	54 935
Fjärrvärme	125 646	119 086
Avfallskostnader	19 923	0
Reparationer	7 480	0
Övriga upplupna kostnader	0	223
Förutb hyror/avgifter, ej moms	752 771	449 089
Underhåll Ventilation	72 569	0
Vatten	83 382	0
	1 297 831	798 913

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	148 915 000	148 915 000
	148 915 000	148 915 000

Årsredovisningen har beslutats den 21 april 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelse med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Tord Petersen
Ordförande

Ulf Moberg

Charlotta Moberg

Caroline Rosenborg

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

Sara Lundkvist
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Tollare_Terrass.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-28 07:39:39

Dokumentet är undertecknat av:

	MARIA CAROLINE ROSENBORG (19871203XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-23 21:15:03
	TORD PETERSEN (19760712XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-22 16:56:40
	CHARLOTTA MOBERG (19641025XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-23 17:27:07
	Sara Ida Viktoria Lundkvist (19821125XXXX) Revisor	2026-04-28 07:39:39
	Ulf Moberg (19580426XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-23 14:21:56

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



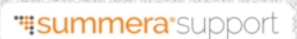
 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Tollare_Terrass.pdf (243589 byte)

1633FCC3D5AA4B0A946019EE35CFCAA2C434A710F707C12ECCD8EB79CF43CDF40174D9AB0BBCA52323F4
41A17B1B6D8434181341F92A21298569594400C64D79

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Tollare Terrass

Org.nr 769634-0277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Bostadsrättsförening Tollare Terrass för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sara Lundkvist
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-28 07:40:32

Dokumentet är undertecknat av:



Sara Ida Viktoria Lundkvist (19821125XXXX) Revisor

2026-04-28 07:40:32



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (64655 byte)

28AE95D2316910F26093461C802413D2C97E0F1378D5AAC2A0E5B52A10005CFE65309E67FE6861B29833
6D2D841D110C76611CC8242E549FE395C733D34E6E1D

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support