

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TOSTERÖ 3

Org. nr 702001 - 4002



ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2024

**Välkommen till årsstämma för brf Tosterö 3 den 10 april
2025 kl. 18.30 i vår Tosterölokal på baksidan av
Filipstadsbacken 38**

**Vid årsstämman fattas beslut om årsredovisningen,
revisionsberättelsen, valberedningens förslag, inkomna
medlemsmotioner och styrelsens propositioner (förslag).**

**I denna årsredovisning finns årsmöteshandlingar, fakta om
vad en bostadsrättsförening är, våra nya stadgar, våra
ordningsregler, renoveringsanmälan samt ombudsfullmakt.**

**Styrelsen för Brf Tosterö 3 överlämnar härmed årsredovisningen för år
2024. Årsredovisningens alla belopp är i svenska kronor, SEK.
Uppgifter inom parantes avser föregående år.**

Innehållsförteckning

Sida

Dagordning för årsstämma den 10 april 2025	3
Förvaltningsberättelse	4 – 9
Resultat- och balansräkning, noter samt styrelsens påskrift	10 – 20
Revisionsberättelse (auktoriserad revisor)	21 – 23
Revisionsberättelse (föreningens revisor)	24
Valberedningens förslag till förtroendeuppdrag i Brf Tosterö 3	25
Vad är en bostadsrätt och en bostadsrättsförening	26 – 27
Ordningsregler för Brf Tosterö 3	28 – 31
Renoveringsanmälan för Brf Tosterö 3	32 – 33
Ombudsfullmakt till årsstämma i Brf Tosterö 3	34
Stadgar för Brf Tosterö 3	35 – 42
Styrelsen propositioner, medlemsmotioner och styrelsens utlåtanden till årsstämman 2025	43 – 46

Dagordning för Brf Tosterö 3 årsstämma 2025

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens årsmötessekreterare/protokollförare
5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit utlyst enligt stadgarna
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden
14. Val av styrelseordförande för ett år
15. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Tillsättande av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt medlemsmotioner
19. Stämmans avslut

Efter stämmans avslut besvarar styrelsen de närvarande medlemmarnas övriga frågor.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tosterö 3 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens tre hus Filipstadsbacken 36 – 50 upplåta 231 lägenheter med bostadsrätt samt lokaler med hyresrätt. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie årsstämma 2024-04-25 bestått av:

Ordinarie styrelseledamöter

		Vald till årsstämma
Lars Bäck	Ordförande	2025
Niklas Lindström	Ledamot	2025
Oscar Hjelman	Sekreterare	2025
Yvonne Sandberg	Kassör	2025
Rickard Eriksson	Ledamot	2026
Maja-Lisa Svensk	Ledamot	2026
Ann Wetterström	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter

Anna Hallström	Suppleant	2025
Mikael Norberg	Suppleant (t.o.m. november 2024)	2025

Föreningens firma tecknas, Förutom av styrelsen, av Lars Bäck, Yvonne Sandberg och Niklas Lindström, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten och styrelserepresentanter har i olika omfattning deltagit i 44 möten angående olika projekt främst om genomförande av olika åtgärder i vår underhållsplan såsom nya hissar, byte av vattenledningar m.m. Arvode till styrelsen för 2024 uppgår därför till 264 330 SEK (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Ordinarie revisorer

		Vald till årsstämma
Josef Bergerheim,	Parameter Revision	2025
Patrik Sten, intern revisor	Brf Tosterö 3	2025

Revisorssuppleanter

		Vald till årsstämma
Ulla-Britt Holmqvist, intern revisor	Brf Tosterö 3	2025

Valberedning

		Vald till årsstämma
Liselott Särkinen	Sammankallande	2025
Louisa Sohlin		2025
Carin Berggren		2025

Föreningens fastighet

Föreningen träffade avtal om tomträtt med Stockholms kommun för fastigheten Tosterö 3 i Farsta den 5 januari 1957. Nuvarande tomträttsavtal löper ut 2026-09-30. Föreningen äger de tre flerbostadshusen på Filipstadsbacken 38 – 50 med totalt 231 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 13 731 kvm. Fastigheten var under 2024 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Underhåll

Enligt föreningens stadgar görs avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll med enligt underhållsplan. I det fall underhållsplan inte finns avsätts 0,3 procent av föreningens taxeringsvärde. Det överskott som kan uppstå avsätts till balanserat resultat eller enligt föreningsstämmans beslut.

Genomförda åtgärder

1991	Renovering /tilläggsisolering fasad samt byte fönster/balkongdörrar och balkonger
1996	Renovering hissar FB 38 - 50
2000	Byte låssystem samt byte frånluftsfläktar
2003	Målning fasader
2004/05	Byte yttertak
2006	Renovering utvändig avloppsstam samt återställande mark FB 44 - 46
2007	Ombyggnad pannrum till källsorteringsrum samt rum för hushållssopor Målning trapphus och källargångar samt byte armaturer FB 36 – 50. Reparation stödmur. Renovering hiss i FB 36 samt byte av dörrstängare på samtliga hissdörrar FB 36 - 50 Byte undercentral och inreglering av vårt värmesystem.
2008	Radonmätning och energideklaration
2011/12	Infodring dagvattenrör FB 38 – 50. Dränering grund vid gavel FB 50. PCB inventering. Byte kallvattenrör i källargångarna
2013	Infodring av dagvatten och avloppsstammar FB 36
2015	Infodring av avloppsstammar FB 38 – 44.
2016.	Installation av ny varmvattencirkulation. Installation av temperaturgivare i lägenheter och utrymmen.
2017	Rensning/injustering ventilationssystem. Infodring avloppstammar FB 46 – 50.
2018	Stamrenoveringen av avloppsstammar 2013 – 2017 slutbesiktades.
2019	Renovering av entréer och trappuppgångar.
2020	Besiktning av skyddsrum.
2021	Reparation samt utbyte av pumpar i källare.
2022	Ombyggnad av skorstenar och separation av rökkanaler från fastigheternas allmänna ventilationssystem. Tidningskärl mellan FB 36 – 38 samt 44 – 46 byggdes om till kärl för matavfall.

2023/24 Genomförande av underhållsplan för år 2024 – 2029 som har utarbetats i samverkan med Aphos har inletts under året. Under hösten 2024 har vi installerat en ny grovtvättmaskin i FB 46-50 samt en ny hiss i FB 50 samt påbörjat arbetet med att installera nya separata kall- och varmvattenledningar för badrum och kök i 1 rok - lägenheterna i FB 46. Separata vattenledningar har saknats sedan husen byggdes 1957.

Bostadsrättsföreningens lokaler

Filipstadsbacken 38	Tosterölokalen. En mötes - samt föreningslokal som under 2025 utrustas med sängskåp i det inre rummet så att lokalen kan hyras av medlemmar för övernattnings för gästade släkt och vänner.
Filipstadsbacken 44	Styrelselokal samt föreningsarkiv.
Filipstadsbacken 48	Lokal för de bygg- och installationsföretag som vår brf anlitar.
Filipstadsbacken 50	Gästlägenhet för medlemmar färdigrenoverad under 2025

Ett antal extra förråd i källare skyddsrum samt f.d. soprum finns för uthyrning till föreningens medlemmar.

Garage och parkeringsplatser

6 st. garage varav 3 st. upplåtes med bostadsrätt samt 38 st. parkeringsplatser

Lägenhetsfördelning

- 32 st. 1 rum och kokvrå
- 24 st. 1 rum och kök
- 87 st. 2 rum och kök
- 66 st. 3 rum och kök
- 19 st. 4 rum och kök
- 3 st. 5 rum och kök

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning utförs enligt avtal sedan 2018 av AB Rådstornet, Stockholm och föreningens fastighetstekniska förvaltning utförs enligt avtal sedan 2018 av Aphos Förvaltnings AB, Sköndal.

Viktiga frågor under verksamhetsåret 2024

Under året har förutom löpande underhåll följande hänt;

Nya stadgar för brf Tosterö 3 har antagits vid ordinarie årsstämma den 25 april 2024 samt en andra gång vid extra föreningsstämma den 14 november 2024.

Fastighetsbesiktning är utförd.

Container för blandade grovsopor samt mindre kärl för elektroniksopor samt kemikalier/färg har beställts och ställts upp på gatan utanför FB 44 två gånger under 2024.

Enligt underhållsplan för 2024 – 2029 har ett byte av hissar samt tappvattenledningar inletts under 2024. I underhållsplanen finns även åtgärder som bör genomföras på längre sikt.

Representanter från styrelsen har haft flertal möten med representanter för våra grannföreningar Brf Björkö, Filipstadsbacken 20 – 26 och Brf Adelsö, Filipstadsbacken 56 – 70.

Tillsammans har de tre bostadsrättsföreningarna under 2024 i ett remissvar till Stockholms kommun tydligt avvisat det förslag till ny detaljplan med bland annat fem stycken 13-våningshus i natur- och parkområdet i mitten av vårt bostadsområde. Våra tre bostadsrättsföreningar samverkar även i arbetet med bytet av hissar.

Föreningens medlemsinformation **TOSTERÖBLADET** har under 2024 delats ut och/eller satts upp i entréerna 12 gånger. Även lokal medlemsinformation har delats ut vid några tillfällen, exempelvis ett hissextra-nummer till de boende i FB 50 om hissbytet.

Under 2024 har Tosterölokalens kök upprustats, bland annat har ny spis, kyl/frys samt diskmaskin installerats. Vilket gör det enklare för föreningens medlemmar att kunna nyttja lokalen som ligger på baksidan av FB 38 för födelsedagar, barnkalas m.m.

Entréerna FB 36 – 50 har fått ny ytterbelysning med tydliga husnummer vilket underlättar för besökare och leveranser.

Föreningens hemsida har fått en ny layout och utvecklats så att det är enklare att söka aktuell information för såväl föreningens medlemmar som seriösa mäklare.

Viktiga frågor under kommande verksamhetsår 2025

Bytet av hissar som inleddes under 2024 fortsätter i år under våren och hösten med byte av hissarna i Filipstadsbacken 48 samt 46. Det är ett projekt där föreningen fortsätter att samverka med våra grannföreningar Brf Björkö FB 22 – 28 och Brf Adelsö FB 56 – 70 för att minska kostnaderna.

Tappvattenledningarna som förser våra kök och badrum med kall-och varmvatten kommer att bytas ut etappvis under 2025. Det första huset blir FB 36, sedan kommer det fortsätta under 2025/26 i nästa hus FB 38 – 44.

Styrelsen har tillsammans med Aphos medvetet planerat så att bytet av vattenledningar och hissar inte ska ske samtidigt i någon av våra 8 uppgångar. Det kommer ej heller pågå något arbete under påsk- och julhelger, sportlov samt under semestermånaderna i sommar.

Trapphusfläktar kommer att installeras i samtliga trapphus under 2025-26 för att skapa såväl ett bättre klimat som en återvinning av värme under den kalla årstiden.

Samtliga stora långsiktiga underhållsåtgärder kommer att upphandlas via anbud från flera olika anbudsgivare.

Föreningen har redan under 2025 bytt ut adress- och informationstavlorna i våra entréer och fortsätter arbetet med att ta fram ett modernt alternativ till nuvarande portkoddosor. Det kommer att göra det enklare och säkrare för oss medlemmar att släppa in gäster, hemtjänst, sjukvård och leverantörer.

Under 2025 har vi även börjat byta ut alla de gamla el-centralerna från 1957 i vår förening. De byts ut för att säkerställa att strömförsörjningen till lägenheterna, hissar, fläktar samt tvättstugor m.m. ska fungera utan driftsstörningar. Även denna underhållsåtgärd genomförs på samma sätt som bytet av tappvattenledningarna som beskrivs ovan.

Styrelsen fortsätter att arbeta med en översyn av våra soprum och hur ofta olika former av avfall i det stora soprummet i FB 42 ska hämtas.. Målet är att förbättra och öka återvinning samt att skapa en bättre ordning i soprummen.

En container för grovsopor samt två mindre behållare för elektronik samt färg/kemikalier kommer att beställas till våren samt hösten. Information om aktuella datum meddelas i **TOSTERÖBLADET**.

Representanter från vår styrelse kommer även under 2025 fortsätta att samverka med våra grannföreningar Brf Björkö, Filipstadsbacken 20 – 26 och Brf Adelsö, Filipstadsbacken 56 – 70 i gemensamma frågor.

Tosterölokalen, vår mötes - samt föreningslokal inreds under 2025 med sängskåp i det inre rummet så att även denna lokals kan hyras av medlemmar för övernattning för gästande släkt och vänner.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 316 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 14 överlåtelse och 8 andrahandsuthyrningar godkänts av styrelsen. Styrelsen behandlar varje ansökan om andrahandsuthyrning och avgör om den ska beviljas eller ej. Föreningen avslår andrahandsuthyrning som sker enbart i vinstsyfte eller innebär ett utnyttjande av medmänniskor

I föreningen tre hus finns totalt fem tvättstugor samt källarutrymmen för cyklar och barnvagnar i varje hus.

Föreningen har samverkan med Brf Björkö 3 och Brf Adelsö 2 på Filipstadsbacken. Dessa föreningar har i likhet med Brf Tosterö 3 avtal med AB Rådstornet om ekonomisk förvaltning respektive Aphos Förvaltnings AB om teknisk förvaltning.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt de beslut som fastställts av föreningsstämman.

Föreningens stadgar

Föreningens nya stadgar antogs vid ordinarie årsstämma den 25 april samt vid en extra föreningsstämma 14 november 2024..

Föreningens ekonomi

Föreningens likvida och fonderade medel kommer att användas till planerade underhålls-
arbeten. Avgifterna höjdes med 3 procent från 2025-01-01 då kostnaderna för el och
fjärrvärme och sophämtning höjts av Ellevio samt Stockholms Vatten och Avfall.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	10 036	9 657	9 312	9 305	9 371
Rörelseresultat (tkr)	- 448	1 567	1 598	1 345	2 082
Resultat efter finansiella poster (tkr)	- 865	1 442	1 498	1 268	1 956
Balansomslutning (tkr)	26 725	26 437	25 089	23 115	21 531
Fond yttre underhåll (tkr)	8 195	7 696	7 196	6 696	6 196
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	715	680	660	660	660
Årsavgifternas andel i procent av rörelseintäkter (%)	98	97	97	97	97
Skuldsättning/kvm (kr)	560	583	581	581	574
Skuldsättning per/kvm upplåten med bostadsrätt	583	583	583	583	583
Sparande/kvm (kr)	175	151	157	126	190
Räntekänslighet (%)	1	1	1	1	1
Energikostnad/kvm (kr)	196	179	161	160	150

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre under- håll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	825	275	7 696.	6 114.	1 443.	16 352
Avsättnings yttre reparationsfond enligt stämmobeslut			500	-500		0
Disposition av föregående års resultat				1 443	-1 443	0
Årets resultat					- 865	-865
Belopp vid årets utgång.	825	275	8 196	7 057	- 865	15 847

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	7 056 572
Årets förlust	- 865 531
	6 191 531

disponeras genom

Avsättning till yttre underhållsfond

samt att i ny räkning överföres

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkningen på kommande sidor i årsredovisningen,

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 036 351	9 544 694
Övriga intäkter		0	112 630
		10 036 351	9 657 324
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	2	-2 883 663	-1 361 519
Driftskostnader	3	-6 267 035	-5 445 500
Fastighetsavgift/skatt		-423 830	-414 359
Övriga kostnader		-12 192	0
Arvode och administrationskostnader	4	-749 384	-393 578
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-475 323	-475 323
		-10 811 428	-8 090 278
Rörelseresultat		-775 077	1 567 045
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		286 033	241 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-375 997	-366 397
		-89 964	-124 409
Resultat efter finansiella poster		-865 041	1 442 636
Resultat före skatt		-865 041	1 442 636
Årets resultat		-865 041	1 442 636

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 123 642	14 598 965
Pågående nyanläggningar	7	1 236 375	0
		15 360 017	14 598 965
Summa anläggningstillgångar		15 360 017	14 598 965
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 037	1 400
Övriga fordringar	8	4 492	95 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	694 305	665 848
		708 834	762 879
<i>Kassa och bank</i>		10 656 775	11 170 623
Summa omsättningstillgångar		11 365 609	11 933 502
SUMMA TILLGÅNGAR		26 725 626	26 532 467
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		824 750	824 750
Uppåtelseavgifter		275 000	275 000
Fond för yttre underhåll		8 195 612	7 695 612
		9 295 362	8 795 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 056 572	6 113 936
Årets resultat		-865 041	1 442 636
		6 191 531	7 556 572
Summa eget kapital		15 486 893	16 351 934
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 000 000	8 000 000
Leverantörsskulder		1 538 251	839 217
Aktuella skatteskulder		58 389	94 757
Övriga skulder		3 620	2 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 638 473	1 244 559
Summa kortfristiga skulder		11 238 733	10 180 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 725 626	26 532 467

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-865 041

1 442 636

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

475 323

475 323

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-389 718

1 917 959

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-8 637

-150

Förändring av kortfristiga fordringar

62 682

-129 178

Förändring av leverantörsskulder

699 034

-182 083

Förändring av kortfristiga skulder

359 166

124 935

Kassaflöde från den löpande verksamheten

722 527

1 731 483

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 236 375

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 236 375

0

Årets kassaflöde

-513 848

1 731 483

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

11 170 623

9 439 140

Likvida medel vid årets slut

10 656 775

11 170 623

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet görs enligt föreningens stadgar i enlighet med föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Byggnaden är uppdelad i 7 komponenter. Dessa skrivs av med en nyttjandeperiod om 37-92 år, 1-3%. Avskrivningsprocent för aktiva komponenter är på för 2,31%.

Komponentavskrivning

Stomme och grund	92 år
Stammar	46 år
Värme sanitet	37 år
El	37 år
Fönster	46 år
Infodring rör	40 år
Övrigt	46 år

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Fastighetsskatt

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	9 811 648	9 338 833
Årsavgifter garage	11 408	10 864
Hyror lokaler	40 890	40 844
Hyror garage och parkeringsplatser	84 750	84 750
Hysesförluster / reducering	0	-91
Övriga intäkter	87 655	69 494
Erhållna statliga elbidrag samt försäkringsersättning	0	112 630
	10 036 351	9 657 324

Not 2 Underhållskostnader

	2024	2023
Periodiskt underhåll	445 375	238 852
Rep- och underhåll, tekn inst	95 921	88 691
Rep- och underhåll, bostad	198 577	99 197
Rep- och underhåll, lokal	330 206	4 765
Rep- och underhåll, inre	251 933	187 912
Rep- och underhåll, yttre	34 667	118 285
Försäkringsskador, vattenskador o dyl.	1 169 594	150 630
Rep- och underhåll, hiss	42 872	80 611
Rep- och underhåll, tvättstuga	314 518	392 576
	2 883 663	1 361 519

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fjärrvärme	1 932 854	1 770 347
Vatten & avlopp	421 328	377 876
El	447 997	404 168
Sophantering	386 253	320 519
Snöskottning	198 190	131 876
Städkostnader	327 484	315 576
Trädgårdsskötsel	174 263	166 375
Kabel TV	69 227	340 106
Serviceavtal - tekniska installationer	63 394	74 660
Förvaltningsarvode	253 816	255 444
Fastighetsskötsel	98 496	94 548
Övriga arvoden	53 082	38 746
Övriga driftskostnader	796 274	137 819
Bankkostnader	10 216	7 227
Försäkringar	269 961	246 012
Tomträttsavgäld	764 200	764 200
	6 267 035	5 445 499

Not 4 Arvode och administrationskostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	464 866	212 683
Revisionsarvode	87 625	26 250
Sociala kostnader	112 318	54 673
Övriga kostnader	84 575	99 972
	749 384	393 578

Totala arvode och administrationskostnader**749 384 393 578**

Styrelsearvode och sociala kostnader består av styrelsearvode och sociala kostnader för 2023 som utbetalats 2024 samt arvode för 2024 som utbetalats 2025 men som bokats upp i år för att rätta tidigare periodiseringsfel.

Styrelsearvode för 2023 uppgår till 200 536 kr och sociala kostnader uppgår till 50 430 kr för 2023.

Styrelsearvode för 2024 uppgår till 264 330 kr och sociala kostnader uppgår till 61 888 kr för 2024.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	375 997	366 397
	375 997	366 397

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 239 158	45 239 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 239 158	45 239 158
Ingående avskrivningar	-30 640 193	-30 164 870
Årets avskrivningar	-475 323	-475 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 115 516	-30 640 193
Utgående redovisat värde	14 123 642	14 598 965
Taxeringsvärden byggnader	152 760 000	152 760 000
Taxeringsvärden mark	113 970 000	113 970 000
	266 730 000	266 730 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 266 730 000 kr. Värdeår 1957.

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 236 375	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 236 375	0
Utgående redovisat värde	1 236 375	0

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 492	31 962
Övriga fordringar	0	63 669
	4 492	95 631

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Trygg Hansa	315 780	269 961
Sthlm stad exploateringskontoret	191 050	191 050
Tele2	94 609	94 594
Nomor	17 972	34 299
Bostadsrätterna Sverige	11 440	11 440
Rådstornet	63 454	61 905
Telia serviceavtal	0	2 599
	694 305	665 848

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.
Angivna räntenivån avser ränta per 24-12-31.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank rörlig ränta	3,809	3 000 000	3 000 000
Swedbank rörlig ränta	3,452	5 000 000	5 000 000
		8 000 000	8 000 000
 Kortfristig del av långfristig skuld		 8 000 000	 8 000 000

De långfristiga lånen löper med rörlig ränta och ska alla omförhandlas under 2025.

Därmed finns anledning att redovisa lånen som kortfristiga skulder i årsredovisningen.

Föreningens avsikt är dock att förlänga lånen. Det finns inte någon anledning att misstänka att förlängning inte kommer accepteras av motparten.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen elkostnad	47 087	40 475
Upplupen värmekostnad	256 921	262 213
Upplupen sophämningskostnad	65 432	50 565
Upplupen vatten & avloppskostnad	37 954	30 408
Revision	81 000	28 000
Upplupna räntekostnader	21 753	28 716
Förskottsbetalda hyror och årsavgifter	802 108	797 987
Övriga upplupna kostnader	0	6 195
Upplupet styrelsearvode samt sociala kostnader	326 218	0
	1 638 473	1 244 559

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	27 224 000	27 224 000
	27 224 000	27 224 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har ökat med 3% från och med 1 januari 2025.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm

Lars Bäck
Ordförande

Yvonne Sandberg

Oscar Hjelmer

Niklas Lindström

Rickard Eriksson

Maja-Lisa Svensk

Ann-Charlotte Wetterström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Josef Bergerheim
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

Patrik Sten
Revisor
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."

LARS BÄCK

Ordförande

Serienummer: df1f3f94f6570b[...]3ec5657aa7a3a

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-03-12 10:56:24 UTC



ÅSA YVONNE SANDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: d5f9a381b5ac6c[...]2dc8d60527bb4

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-03-12 14:30:06 UTC



ANN WETTERSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 1ca284f732d966[...]fac1f87c2e5aa

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-03-12 20:32:25 UTC



Eva Maria Elisabet Svensk

Styrelseledamot

Serienummer: 853d8e710fc482[...]943f78e993067

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-03-13 10:33:31 UTC



OSCAR HJELMER

Styrelseledamot

Serienummer: ad3414b7d4cf54[...]b81ef4126d0f0

IP: 188.149.xxx.xxx

2025-03-13 13:25:42 UTC



NIKLAS LINDSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 82f423cdb293c5[...]bac915d2ef7ec

IP: 188.149.xxx.xxx

2025-03-13 18:55:47 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade gifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för inlämningsdokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket garanterar både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda sidor.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

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."

RICKARD ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: d7e24418058799[...]67d8effd2fc1b

IP: 213.100.xxx.xxx

2025-03-13 19:28:41 UTC



PATRIK ANDREAS STEN

Revisor

Serienummer: 880216895e5720[...]2b28db74b06ef

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-03-13 19:31:46 UTC



JOSEF LASSE BERGERHEIM

Revisor

Serienummer: 734353cdd5416d[...]80c1f5df8c076

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-03-13 23:22:49 UTC



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tosterö 3
Org.nr. 702001-4002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tosterö 3 för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter
REVISION

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tosterö 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Josef Bergerheim

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION

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."

JOSEF LASSE BERGERHEIM

Undertecknare

Serienummer: 734353cdd5416d[...]80c1f5df8c076

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-03-13 23:23:39 UTC



Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Tosterö 3

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2024 för bostadsrättsföreningen Tosterö 3. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen och föreningens stadgar.

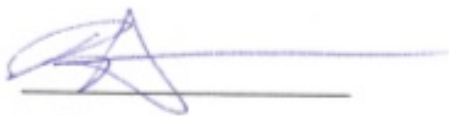
Årsredovisningens uppställning stämmer överens med huvudbok och reskontror. Granskning av inbetalningar och utbetalningar från/till föreningens medlemmar/leverantörer som varit föremål för revision genom mig har varit fullgoda. Styrelseprotokollen har granskats utan anmärkning.

Baserat på min granskning anser jag att årsredovisningen för 2024 är korrekt uppställd och ger en korrekt bild av föreningens ekonomiska transaktioner.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser därför att föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det gångna året.

Stockholm 2025-03-03



Patrik Sten

Av föreningen vald lekmannarevisor