



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tollare 2:49

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tollare 2:49	2018	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2019 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 4 850 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 850 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christina Nilsson	Ordförande
Anna Margareta Claeson	Styrelseledamot
Anne-Lie Larsson	Styrelseledamot
Erik Mattias Sjögren	Styrelseledamot
Sepideh Madson	Styrelseledamot
Johan Friis	Suppleant
Oliver Kronberg	Suppleant
Sofia Kumlin	Suppleant

Valberedning

Anna Adler
Mira Pajic

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening

Revisorer

Bo Svensson Revisor Sund Affärsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-04. Fastställa nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-27. Beslut om balkonginglasningar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2026 ● Utbyggnad för hushållsnära sopsortering
Ytskiktsrenovering av trapphus

Avtal med leverantörer

Avläsning förbrukning varmvatten	Brunata AB
Brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Bredband och tv	Tele 2 AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsskötare och trappstädning	AS Underhåll AB
Fastighetsskötsel och trappstädning	Algieba Fastighetsförvaltning AB
Inspektion hissar	Kiwa AB
Kameraövervakning	Securitas
Kommunikation porttelefon	Tele 2 AB
Lås	Västberga Lås AB
Porttelefon	P Mattsson Larm & Passage AB
Reparation hissar	Kone AB
Snöröjning	Gröna Jätten AB
Snöröjning	Grön Stad AB
Trädgårdsskötsel	Gröna Lundin AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Sprängning av en port i februari. Inga fysiska skador på personer. Port återställd och försäkringsbolaget har betalat ut ersättning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med -15%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal för snöröjning med Grön Stad AB

Nytt avtal för kameraövervakning med Securitas AB

Nytt avtal för fastighetsskötsel och städning med Algieba Fastighetsförvaltning AB

Nytt avtal för förpackningsinsamling med LL Bolagen AB

Övriga uppgifter

Ny värmepanna i undercentralen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 083 039	5 909 417	4 738 032	4 099 492
Resultat efter fin. poster	-1 250 715	-648 515	-1 224 148	-510 902
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	1 198 468	763 856	618 356	472 856
Taxeringsvärde	176 000 000	187 000 000	187 000 000	187 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	948	1 099	869	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,4	90,2	87,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 060	12 245	12 340	12 466
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 057	12 245	12 340	12 466
Sparande / kvm totalyta, kr	196	280	126*	289
Elkostnad / kvm totalyta, kr	63	59	57	65
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	69	77	76	38
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	85	75	68	60
Energikostnad / kvm totalyta, kr	216	210	201	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	3,56	3,06	-
Räntekänslighet (%)	12,72	11,14	14,20	-

*Sparande per kvm för 2023 har räknats om, tidigare beräkning visade sig felaktig.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 163 810 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar o underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	145 883 500	-	-	145 883 500
Upplåtelseavgifter	62 521 500	-	-	62 521 500
Fond, yttre underhåll	763 856	-93 388	528 000	1 198 468
Balanserat resultat	-3 241 958	-555 127	-528 000	-4 325 085
Årets resultat	-648 515	648 515	-1 250 715	-1 250 715
Eget kapital	205 278 383	0	-1 250 715	204 027 669

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 797 085
Årets resultat	-1 250 715
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-528 000
Totalt	-5 575 799

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	285 625
Balanseras i ny räkning	-5 290 174

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 083 040	5 909 417
Övriga rörelseintäkter	3	365 348	0
Summa rörelseintäkter		5 448 388	5 909 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 771 379	-2 121 646
Övriga externa kostnader	9	-236 366	-195 582
Personalkostnader	10	-225 723	-226 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 913 340	-1 913 340
Summa rörelsekostnader		-5 146 808	-4 456 665
RÖRELSERESULTAT		301 579	1 452 752
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 606	23 144
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 563 900	-2 124 411
Summa finansiella poster		-1 552 294	-2 101 267
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 250 715	-648 515
ÅRETS RESULTAT		-1 250 715	-648 515

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	261 394 565	263 307 905
Summa materiella anläggningstillgångar		261 394 565	263 307 905
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		261 394 565	263 307 905
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 301	52 466
Övriga fordringar	13	1 310 070	1 411 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	112 129	48 054
Summa kortfristiga fordringar		1 463 500	1 512 019
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 011 888	929 954
Summa kassa och bank		1 011 888	929 954
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 475 388	2 441 973
SUMMA TILLGÅNGAR		263 869 954	265 749 878

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		208 405 000	208 405 000
Fond för yttre underhåll		1 198 468	763 856
Summa bundet eget kapital		209 603 468	209 168 856
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 325 085	-3 241 958
Årets resultat		-1 250 715	-648 515
Summa fritt eget kapital		-5 575 799	-3 890 473
SUMMA EGET KAPITAL		204 027 669	205 278 383
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 637 500	38 777 500
Summa långfristiga skulder		20 637 500	38 777 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	37 840 000	20 612 000
Leverantörsskulder		446 662	65 422
Övriga kortfristiga skulder		0	-74 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	918 123	1 090 885
Summa kortfristiga skulder		39 204 785	21 693 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		263 869 954	265 749 878

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	301 579	1 452 752
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 913 340	1 913 340
	2 214 919	3 366 092
Erhållen ränta	11 606	23 144
Erlagd ränta	-1 734 962	-1 824 142
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	491 563	1 565 094
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 975	60 639
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	453 852	-294 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	892 440	1 330 787
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	90	0
Amortering av lån	-912 090	-459 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-912 000	-459 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-19 560	871 787
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 336 134	1 464 347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 316 574	2 336 134

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tollare 2:49 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 335 255	5 026 176
Hysesintäkter p-plats	354 444	355 850
Bredband	99 360	211 460
Varmvatten, moms	142 538	139 736
Elintäkter laddstolpe	123 837	149 394
Påminnelseavgift	300	180
Pantsättningsavgift	10 878	11 461
Överlåtelseavgift	15 251	12 777
Administrativ avgift	1 176	392
Andrahandsuthyrning	0	1 990
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	5 083 040	5 909 417

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	365 348	0
Summa	365 348	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	82 476	90 690
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 619	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	43 500	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	19 800	41 388
Larm och bevakning	89 162	0
Städning enligt avtal	60 433	69 372
Besiktningar	44 587	0
Hissbesiktning	5 495	5 316
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	54 874
Brandskydd	33 336	42 333
Myndighetstillsyn	13 257	0
Gårdkostnader	3 361	4 035
Gemensamma utrymmen	535	2 873
Snöröjning/sandning	99 768	204 963
Serviceavtal	19 125	26 248
Serviceavtal, hissar	52 038	0
Förbrukningsmaterial	35 181	16 245
Summa	608 673	558 336

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	879
Tvättstuga	0	2 789
Dörrar och lås/porttele	63 912	35 546
VVS	6 425	0
Värmeanläggning/undercentral	0	8 952
Ventilation	4 599	12 199
Elinstallationer	0	3 640
Hissar	17 595	0
Skador/klotter/skadegörelse	396 408	0
Summa	488 939	64 005

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	93 388
Värmeanläggning	285 625	0
Summa	285 625	93 388

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	304 303	285 533
Uppvärmning	334 160	372 522
Vatten	410 617	362 357
Sophämtning/renhållning	192 935	154 467
Summa	1 242 015	1 174 879

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 722	57 618
Kabel-TV	11 656	173 420
Bredband	94 749	0
Summa	146 127	231 038

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 533	4 796
Tele- och datakommunikation	10 190	7 495
Juridiska åtgärder	2 719	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 250	16 310
Styrelseomkostnader	0	1 224
Fritids och trivselkostnader	2 175	511
Föreningskostnader	16 676	5 118
Förvaltningsarvode enl avtal	111 810	107 408
Överlåtelsekostnad	22 638	18 054
Pantsättningskostnad	15 876	16 341
Administration	9 842	11 450
Konsultkostnader	22 657	6 875
Summa	236 366	195 582

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	177 599	175 500
Arbetsgivaravgifter	48 124	50 598
Summa	225 723	226 098

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 563 900	2 123 097
Dröjsmålsränta	0	1 314
Summa	1 563 900	2 124 411

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	273 355 000	273 355 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	273 355 000	273 355 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 047 095	-8 133 755
Årets avskrivning	-1 913 340	-1 913 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 960 435	-10 047 095
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	261 394 565	263 307 905
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>82 021 500</i>	<i>82 021 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	138 000 000	136 000 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	51 000 000
Summa	176 000 000	187 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 384	5 319
Transaktionskonto	743 617	1 406 180
Borgo räntekonto	561 069	0
Summa	1 310 070	1 411 499

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	32 328	597
Förutbet försäkr premier	19 617	0
Förutbet kabel-TV	2 940	2 938
Förutbet bredband	22 569	21 946
Upplupna intäkter	34 675	22 573
Summa	112 129	48 054

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,16 %	19 850 000	20 000 000
Swedbank	2026-10-23	2,63 %	17 690 000	18 152 000
Swedbank	2027-11-25	2,70 %	20 937 500	21 237 500
Summa			58 477 500	59 389 500
Varav kortfristig del			37 840 000	20 612 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 167 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 348	22 709
Uppl kostnad Fastskött entrepr	6 619	6 938
Uppl kostnad Städning entrepr	0	5 355
Uppl kostn el	33 653	2 669
Uppl kostnad Värme	37 122	38 689
Uppl kostn räntor	136 818	307 880
Uppl kostn vatten	40 059	9 875
Uppl kostnad Sophämtning	16 386	0
Uppl kostnad arvoden	177 599	175 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	55 802	55 142
Förutbet hyror/avgifter	405 717	466 128
Summa	918 123	1 090 885

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

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

Nacka

Christina Nilsson
Ordförande

Anna Margareta Claeson
Styrelseledamot

Anne-Lie Larsson
Styrelseledamot

Erik Mattias Sjögren
Styrelseledamot

Sepideh Madson
Styrelseledamot

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

Sund Affärsbyrå
Bo Svensson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.04.2026 13:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2026 14:03

DOCUMENT ID:

Bke6zgbNoZI

ENVELOPE ID:

ByGnfeZ4sZe-Bke6zgbNoZI

DOCUMENT NAME:

Brf Tollare 2:49, 769633-8362 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

e1827b62e6141cdf3b3bae3e0f0de8a66df3a5e704aa7352e2d3435c99b9793d6e44bf011754cdfbd7658fc64fb609b8ad24b6a8eaa288916f27c4f1c5463d3

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Claeson margaretac@gmail.com	 Signed Authenticated	28.03.2026 08:52 27.03.2026 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
2. ANNE-LIE LARSSON anne-lie-larsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.03.2026 10:25 27.03.2026 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 88.116.11.42
3. Christina Nilsson nilsson.c1@icloud.com	 Signed Authenticated	28.03.2026 12:10 28.03.2026 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.74.221
4. Erik Mattias Sjögren Mattiassjogren9@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 19:18 02.04.2026 19:13	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.30
5. Sepideh Madson Sepideh.Madson@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 07:20 06.04.2026 07:19	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.241.48
6. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	 Signed Authenticated	06.04.2026 13:06 06.04.2026 13:04	eID Low	Swedish BankID IP: 84.19.145.194

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tollare 2:49

Org.nr 769633-8362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tollare 2:49 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 avveckla 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 på fel, 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 fel 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:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar 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 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.

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.

Solna dag för elektronisk signering

Bo Svensson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.04.2026 13:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2026 14:03

DOCUMENT ID:

SJTzebEoZx

ENVELOPE ID:

S1aMI-EoZg-SJTzebEoZx

DOCUMENT NAME:

Tollare 2.pdf

3 pages

SHA-512:

76d0cab5a7fec1875fbd6be4ec1ffab8c6bbcb24e028120
5a411ffca8ed4bff3d3fadb2e0d7d972c2c9e1078d818c4
8860c97e60e48ca28642618c18bf038d6d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO SVENSSON	Signed	06.04.2026 13:07	eID	Swedish BankID
bo.svensson@sundaffars byra.se	Authenticated	06.04.2026 13:07	Low	IP: 84.19.145.194

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed