

Årsredovisning 2025

Brf Tomtebo

702002-3466



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tomtebo

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1921-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-10 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
Ugnen 1	1921	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 472 kvm och 3 lokaler om 336 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 808 kvm.

Styrelsens sammansättning

Simone Steenberg Lose	Ordförande
Emil Stomberg	Styrelseledamot
Maja Khailat Holmberg	Styrelseledamot
Oliver William Geoffrey Thompson	Styrelseledamot
Agneta Zubrzycka Karlsson	Suppleant

Valberedning

Helen Ly

Niklas Schönning

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

David Walman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK i restauranglokalerna
Stamspolning
Målning fönster och dörrar Norrbackagatan mot gatan
OVK Lägenheter
- 2027** ● Byte av enheter i fjärrvärmecentral
- 2028** ● Målning fönster och dörrar Tomtebogatan mot gatan. Målning av källare utanför tvättstuga och soprum.
Byte av vattenrör
Relining vid stam
- 2029** ● Målning av takplåt
- 2030** ● Målning av trapphus
Målning av balkongräcken
Byte tormax (Dörrautomatik)
Omputsning av fasad mot gata
Byte tvättmaskin och tumlare
- 2031** ● Omputsning av fasad mot gård
- 2032** ● Byte av fjärrvärmecentral
- 2035** ● Byte elcentral, oklart när/om behov

Avtal med leverantörer

Drift av telemast på taket för operatören Tre	On Tower Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El i gemensamma utrymmen	Fortum
Fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel Lindskog AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Gruppanslutning bredband	Telenor Sverige AB
Snöskottning	Ahlins Plåt AB
Sophämtning och leverans av kallvatten	Stockholm vatten och avfall
Trapphusstädning	Svenska städgruppen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen förhandlade om räntan hos Nordea hösten 2025 och fortsätter med obunden ränta. Vi har en ränterabatt om 134 punkter.

Övriga uppgifter

Under året har obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts i lokalerna Capri Due samt Bakfickan. Kontrollerna blev inte godkända då tidigare OVK-anmärkningar inte hade åtgärdats. Luftflödesmätningar har genomförts i båda lokalerna.

För Capri Due har behov identifierats av nya filter i fläktsystemet samt mindre justeringar. I Bakfickan har mer omfattande åtgärder krävts, inklusive installation av nya ventilationskanaler samt utbyte av fyra fläktar med tillhörande filter. Båda lokalerna är fortsatt i behov av regelbundet filterbyte och rengöring av ventilationssystemen, vilket bör ske minst var sjätte månad. Styrelsen behöver säkerställa att detta efterlevs framåt. Åtgärderna bedöms bidra till att avsevärt minska luktproblematik i trapphuset.

Föreningen har under året haft återkommande utmaningar kopplade till restauranghyresgästen Capri Due/Bakfickan, främst avseende ventilation, lukt och tekniska installationer. Föreningen och hyresgästen träffade en överenskommelse om åtgärder i Bakfickan avseende bristfällig spillvattenhantering och en underdimensionerad pumplösning. Då hyresgästen inte fullföljde sin del av överenskommelsen har föreningen behövt anlita juridiskt ombud. Kostnaderna för detta täcks till största delen av rättsskyddet.

Problem med besvärande lukt från soprummet som spridit sig till trapphuset har åtgärdats genom installation av ozonmaskin.

Samtliga lägenheter har stamspolats under året, inklusive dagvattenbrunn på gården. Stickprov genom kamerainspektion av stammarna visar på ett generellt slitage motsvarande grad 3 på en fyrgradig skala. Styrelsen har påbörjat arbetet att ta in offerter för Relining.

Utbyte av belysning sker löpande i fastigheten av föreningens fastighetsskötare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 929 511	1 874 896	1 701 703	1 540 072
Resultat efter fin. poster	142 474	-133 440	-558 638	-309 613
Soliditet (%)	89	0	0	0
Yttre fond	155 046	155 046	155 046	143 502
Taxeringsvärde	61 507 000	72 926 000	72 926 000	72 926 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	769	765	700	629
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58,7	60,1	56,8	60,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 550	3 550	3 550	3 448
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 890	2 890	2 890	2 807
Sparande / kvm totalyta, kr	188	102	185	198
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	28	39	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	231	234	204	183
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	149	134	65	63
Energikostnad / kvm totalyta, kr	405	396	308	276
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	4,27	4,20	1,16
Räntekänslighet (%)	4,62	4,64	5,07	5,48

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 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	873 517	-	-	873 517
Fond, yttre underhåll	155 046	-	-	155 046
Uppskrivningsfond	0	47 613 000	-	47 613 000
Reservfond	1 000	-	-	1 000
Balanserat resultat	-2 425 123	-133 440	-	-2 558 563
Årets resultat	-133 440	133 440	142 474	142 474
Eget kapital	-1 529 000	47 613 000	142 474	46 226 473

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 558 563
Årets resultat	142 474
Totalt	-2 416 090

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	155 046
Att från yttre fond i anspråk ta	-39 055
Balanseras i ny räkning	-2 532 081
	-2 416 090

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	1 929 511	1 874 896
Övriga rörelseintäkter	3	202	7
Summa rörelseintäkter		1 929 713	1 874 903
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 339 166	-1 464 118
Övriga externa kostnader	9	-81 824	-89 331
Personalkostnader	10	-78 849	-78 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 709	-158 724
Summa rörelsekostnader		-1 658 549	-1 791 024
RÖRELSERESULTAT		271 165	83 879
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 561	5 952
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-135 252	-223 271
Summa finansiella poster		-128 691	-217 319
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		142 474	-133 440
ÅRETS RESULTAT		142 474	-133 440

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	51 193 559	3 739 268
Summa materiella anläggningstillgångar		51 193 559	3 739 268
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 193 559	3 739 268
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 230	130 873
Övriga fordringar	13	644	630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	73 454	75 321
Summa kortfristiga fordringar		143 328	206 824
Kassa och bank			
Kassa och bank		695 011	307 922
Summa kassa och bank		695 011	307 922
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		838 339	514 746
SUMMA TILLGÅNGAR		52 031 898	4 254 014

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		873 517	873 517
Uppskrivningsfond		47 614 000	1 000
Fond för yttre underhåll		155 046	155 046
Summa bundet eget kapital		48 642 563	1 029 563
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 558 563	-2 425 123
Årets resultat		142 474	-133 440
Summa fritt eget kapital		-2 416 090	-2 558 563
SUMMA EGET KAPITAL		46 226 473	-1 529 000
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 224 988	5 224 988
Leverantörsskulder		72 494	95 605
Skatteskulder		13 756	-4 968
Övriga kortfristiga skulder		70 674	42 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	423 513	424 897
Summa kortfristiga skulder		5 805 425	5 783 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 031 898	4 254 014

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	271 165	83 879
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	158 709	158 724
	429 874	242 603
Erhållen ränta	566	94
Erlagd ränta	-148 118	-218 671
Erhållen utdelning	5 995	5 858
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	288 317	29 884
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	63 496	-102 092
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 277	29 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	387 089	-42 591
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	387 089	-42 591
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	307 922	350 514
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	695 011	307 922

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tomtebo 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	1,40 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 089 228	1 083 289
Övriga årsavgifter	6 936	6 936
Hysesintäkter, lokaler	733 463	715 852
Övriga intäkter	64 004	32 939
Kabel-TV/Bredband	35 880	35 880
Summa	1 929 511	1 874 896

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	7
Övriga intäkter	200	0
Summa	202	7

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	37 961	76 268
Städning	36 324	38 945
Övrigt	95	8 838
Besiktning och service	10 046	22 607
Trädgårdsarbete	0	1 866
Snöskottning	10 293	9 978
Summa	94 719	158 502

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	27 081	33 358
Lokaler	134 168	0
Tvättstuga	0	11 672
Dörrar och lås/porttele	0	6 281
VA	5 360	86 025
El	3 365	4 219
Summa	169 974	141 556

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	36 118
Soprum/miljöanläggning	0	15 360
VA	39 055	0
Fönster	0	106 940
Summa	39 055	158 418

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	45 706	50 314
Uppvärmning	416 815	422 342
Vatten	269 290	242 752
Sophämtning	32 264	47 568
Summa	764 075	762 976

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	87 347	54 439
Kabel-TV	0	23 707
Bredband	49 112	48 360
Fastighetsskatt	134 884	116 160
Summa	271 343	242 666

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 038	2 740
Övriga förvaltningskostnader	30 658	24 083
Ekonomisk förvaltning	43 128	41 265
Konsultkostnader	5 000	21 244
Summa	81 824	89 331

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 849	18 851
Summa	78 849	78 851

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	135 214	223 208
Övriga räntekostnader	38	63
Summa	135 252	223 271

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 493 653	8 493 653
Årets förändring (uppskrivning av mark)	47 613 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 106 653	8 493 653
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 754 385	-4 595 661
Årets avskrivning	-158 709	-158 724
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 913 094	-4 754 385
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 193 559	3 739 268
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 790 000</i>	<i>177 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 717 000	20 901 000
Taxeringsvärde mark	47 790 000	52 025 000
Summa	61 507 000	72 926 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	644	630
Summa	644	630

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 151	20 214
Försäkringspremier	29 672	28 003
Bredband	12 390	12 278
Förvaltning	12 241	14 826
Summa	73 454	75 321

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-10-06	2,33 %	5 224 988	5 224 988
Summa			5 224 988	5 224 988
Varav kortfristig del			5 224 988	5 224 988

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 224 988 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 343	4 720
Städning	3 057	2 985
El	3 909	3 464
Uppvärmning	56 857	56 415
Utgiftsräntor	29 421	42 287
Vatten	41 840	32 789
Löner	35 000	35 000
Sociala avgifter	10 997	10 997
Förutbetalda avgifter/hyror	237 089	236 240
Summa	423 513	424 897

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 417 100	5 417 100

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under våren har föreningen haft en extrastämma och valt in ny revisor.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-22.

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

Stockholm

Simone Steenberg Lose
Ordförande

Emil Stomberg
Styrelseledamot

Maja Khailat Holmberg
Styrelseledamot

Oliver William Geoffrey Thompson
Styrelseledamot

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

David Walman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.06.2026 12:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.06.2026 13:31

DOCUMENT ID:

HJV5Q69LGMg

ENVELOPE ID:

ryFXTc8zGg-HJV5Q69LGMg

DOCUMENT NAME:

Brf Tomtebo, 702002-3466 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

85aefbafdd5bc59f9c966fc973430758f172f995d544362
8338541157c46d2a430d8edee8eb6a9e3fdb930eb139b7
90759504011c2ac862b8880168717f62879

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. ADAM EMIL STOMBERG emil.stomberg@gmail.com	 Signed Authenticated	22.06.2026 16:18 22.06.2026 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.182.134
2. SIMONE STEENBERG LOSE simonelose@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.06.2026 16:29 22.06.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.87.120
3. MAJA KHAILAT HOLMBERG maja.khailat@gmail.com	 Signed Authenticated	22.06.2026 19:03 22.06.2026 18:46	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.102.251
4. Oliver William Geoffrey Thompson owgthompson@icloud.com	 Signed Authenticated	23.06.2026 12:30 23.06.2026 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.117
5. David Oskar Petter Walman info@walmans.se	 Signed Authenticated	23.06.2026 12:42 23.06.2026 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.17.39

* 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 Bostadsrättsföreningen Tomtebo
702002-3466**

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för min uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag har utsetts till revisor efter räkenskapsårets utgång. Till följd av detta hålls ordinarie föreningsstämma senare än vad stadgarna föreskriver. Detta påverkar inte mina uttalanden i övrigt.

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

David Walman
Revisor

Walmans BRF-revisorer AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.06.2026 12:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.06.2026 13:31

DOCUMENT ID:

HkG5QpqUMMe

ENVELOPE ID:

ryFX65Lffl-HkG5QpqUMMe

DOCUMENT NAME:

RB 25.pdf

2 pages

SHA-512:

e986839fa7f1d0f7e0d668ebc9f15418a2d97232efa626b
9468df94d7f36a6b7ceb8efe204f5ec7850d3b51b6b126a
46d64ce0e95ec301bf01987a2dd901423a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	Signed	23.06.2026 12:42	eID	Swedish BankID
info@walmans.se	Authenticated	23.06.2026 12:42	Low	IP: 81.233.17.39

* 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