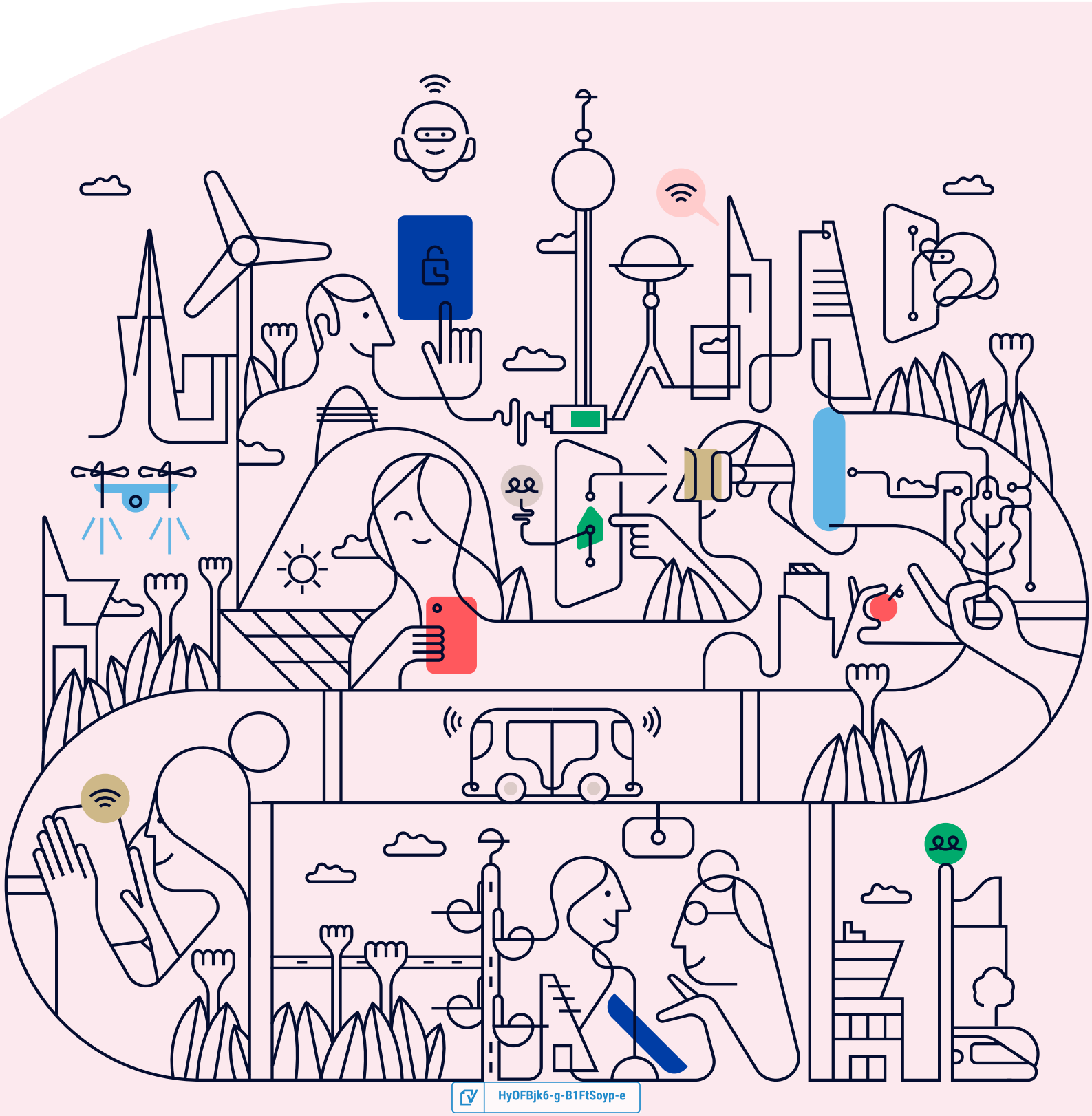
2025

Årsredovisning

Brf Tomten



HyOFBjk6-g-B1FtSoyp-e

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tomten

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. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

HyOFBjk6-g-B1FtSoyp-e

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1917-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
UGNEN 4	1917	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909-1911 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 343 kvm och 3 lokaler om 187 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 530 kvm.

Styrelsens sammansättning

Michael Kongstad	Ordförande
Hilda Evelina Lahti	Kassör
Johan Simonsson	Sekreterare
Albin Nylén	Styrelseledamot
Mattias Asplund	Styrelseledamot
Oscar Fransén	Styrelseledamot
Marie Kringberg	Suppleant
Sara Lövquist	Suppleant
John Erik Hagfält	Suppleant

Valberedning

Hans-Olof Lindblom
Gunnel Åhlander

HyOFBjk6-g-B1FtSoyp-e

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamötena.

Revisorer

Annika Bellman-Asp	Extern revisor	Bellmans Revisionsbyrå AB
Gertrud Maria Elisabet Enquist	Internrevisor	
Lars Öhman	Revisorssuppleant	
Henrik Dahlström	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1988-1990	Omputsning av fasad Nyinstallation hiss - Gårdshus Elstambyte Nya balkonger Rörstambyte
2004	Omputsning av fasad - Gathus norr, Gårdshus söder
2005	Målning väggar fönster
2010	Renovering av skorstenar och rökkanaler
2011	Byte av gårdsbrunn
2012	Stamspolning Nytt tak ovanför gårdstrappa Nya cykelställ
2013	Byte av värmecentral
2013-2014	Fiberinstallation
2016	Tvätt och målning av tak Hissrenovering (gathus)
2017	Renovering och målning av fönster
2019	Installation av nytt passersystem med automatisk dörröppning Vissa radiatorer utbytta i värmesystemet som också uppgraderats

HyOFBjk6-g-B1FtSoyp-e

2019
- Installation av modern och energibesparande utrustning i tvättstugan

2020
- En lanternin, som fått anmärkningar av säkerhetsskäl har avlägsnats
- Översyn och underhåll av stålbalkar i källare utförd

2021
- Renovering och uppgradering av hissen i gårdshuset
- Byte av stuprör och översyn av infästningarna

2022
- Byte av samtliga lägenheters entrédörrar
- Målning och putsning trapphus

2023
- Byte av några fönster
- Byte tryckstegringspump
- Byte av ett antal ventiler i värmesystemet

2024
- Spillvattenledning filmad, ingen anmärkning
- Mindre målnings- och putsarbeten utförda

2025
- Tätskiktsrenovering och fasadrenovering cykelförråd
- Takinspektion, omläggning del av tak gatuhus samt mindre lagningsarbeten.

Planerade underhåll

2026
- Byte tappventiler
- Stamspolning

2028
- Omputsning
- Målning plåttak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elleverantör	Skellefteå Kraft AB
Fastighetsskötsel El & VVS	Svanströms El & VVS AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisservice	Elevate Stockholm AB
Internetleverantör	Engboms Network Solutions
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Service, maskiner i tvättstugan	Electrolux Professional
Snöröjning	Essinge Plåt AB
Städservice	Renfix AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes från och med den 1 januari 2025 med 15 procent. Beslutet grundades på det fortsatt höga kostnadsläget, särskilt avseende räntor och fastighetsdrift. Fastigheten är äldre och i gott skick, men kräver löpande underhåll och planerade åtgärder för att säkerställa en fortsatt god boendestandard för föreningens medlemmar.

Viss del av renoveringskostnaderna av taket har aktiverats då det varit väsentliga förbättringar jämfört med tidigare standard i samband med renoveringen.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 437 616	2 181 153	1 961 127	1 667 165
Resultat efter fin. poster	117 378	166 365	-335 908	-533 088
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	618 000	348 828	393 345	491 028
Taxeringsvärde	110 851 000	112 789 000	112 789 000	112 789 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	802	697	614	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,9	74,7	72,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 465	3 463	3 468	3 486
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 207	3 207	3 211	3 228
Sparande / kvm totalyta, kr	368	234	194	187
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	19	19	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	170	195	152	135
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	43	29	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	232	257	200	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	4,64	4,37	-
Räntekänslighet (%)	4,32	4,96	5,65	-

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	485 192	-	-	485 192
Upplåtelseavgifter	1 238 173	-	-	1 238 173
Fond, yttre underhåll	348 828	-	269 172	618 000
Kapitaltillskott	139 625	-	206 250	345 875
Balanserat resultat	-3 109 152	166 365	-269 172	-3 211 959
Årets resultat	166 365	-166 365	117 378	117 378
Eget kapital	**-730 969**	**0**	**323 628**	**-407 341**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 879 406
Årets resultat	117 378
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-332 581
Totalt	**-3 094 581**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	285 447
Balanseras i ny räkning	**-2 809 134**

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	2 437 615	2 181 153
Övriga rörelseintäkter	3	6 758	6 603
Summa rörelseintäkter		**2 444 373**	**2 187 756**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 486 252	-1 132 610
Övriga externa kostnader	9	-183 890	-170 863
Personalkostnader	10	-77 275	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 788	-361 788
Summa rörelsekostnader		**-2 109 205**	**-1 665 260**
RÖRELSERESULTAT		**335 168**	**522 496**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 404	20 313
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-226 194	-376 443
Summa finansiella poster		**-217 790**	**-356 130**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**117 378**	**166 365**
ÅRETS RESULTAT		**117 378**	**166 365**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 15, 21	5 983 537	5 744 101
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	62 910	83 322
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 046 447**	**5 827 422**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 600**	**1 600**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**6 048 047**	**5 829 022**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		317 052	29 990
Övriga fordringar	17	1 749 743	2 242 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	30 256	28 631
Summa kortfristiga fordringar		**2 097 051**	**2 300 628**
Kassa och bank			
Kassa och bank		679 001	294 049
Summa kassa och bank		**679 001**	**294 049**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 776 053**	**2 594 678**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 824 100**	**8 423 700**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 069 240	1 862 990
Fond för yttre underhåll		618 000	348 828
Summa bundet eget kapital		**2 687 240**	**2 211 818**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 211 959	-3 109 152
Årets resultat		117 378	166 365
Summa fritt eget kapital		**-3 094 581**	**-2 942 787**
SUMMA EGET KAPITAL		**-407 341**	**-730 969**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	3 974 779	2 235 604
Summa långfristiga skulder		**3 974 779**	**2 235 604**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	4 139 175	5 878 350
Leverantörsskulder		304 348	133 371
Skatteskulder		8 844	7 344
Övriga kortfristiga skulder		106 000	256 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	698 295	644 000
Summa kortfristiga skulder		**5 256 662**	**6 919 065**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 824 100**	**8 423 700**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**335 168**	**522 496**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	361 788	361 788
	696 956	**884 284**
Erhållen ränta	8 404	20 313
Erlagd ränta	-244 769	-391 039
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**460 591**	**513 557**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-288 695	246
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	95 347	188 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**267 243**	**701 839**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-580 813	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-580 813**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	206 250	0
Amortering av lån	0	-10 543
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**206 250**	**-10 543**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-107 320**	**691 296**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 535 909**	**1 844 612**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 428 589**	**2 535 909**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tomten 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 leverantörsfakturor. 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	1,50 - 10,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

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	1 843 302	1 601 233
Hyresintäkter lokaler	480 432	493 008
Deb. fastighetsskatt	46 063	47 952
Bredband	35 970	33 000
Dröjsmålsränta	0	81
Pantsättningsavgift	1 764	0
Överlåtelseavgift	5 880	4 299
Administrativ avgift	147	147
Andrahandsuthyrning	8 355	1 433
Vidarefakturerade kostnader	15 703	0
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Summa	**2 437 615**	**2 181 153**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	6 758	6 603
Summa	**6 758**	**6 603**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	35 684	53 777
Besiktningar	0	6 025
Hissbesiktning	4 681	4 561
Brandskydd	7 152	0
Gårdkostnader	1 909	2 494
Gemensamma utrymmen	2 063	1 026
Sophantering	1 863	0
Snöröjning/sandning	4 584	13 750
Serviceavtal	9 000	4 500
Förbrukningsmaterial	624	673
Summa	**67 560**	**86 806**

HyOFBjk6-g-B1FtSoyp-e

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	23 418
Tvättstuga	7 367	10 648
Dörrar och lås/porttele	644	0
VVS	38 546	34 860
Elinstallationer	3 135	0
Hissar	5 278	-13 463
Tak	3 375	32 213
Fasader	21 250	0
Fönster	28 025	0
Mark/gård/utemiljö	10 750	0
Vattenskada	0	3 738
Summa	**118 370**	**91 414**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	63 381
Tak	374 563	0
Fönster	78 375	0
Summa	**452 938**	**63 381**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	51 628	48 863
Uppvärmning	429 436	492 379
Vatten	105 553	108 149
Sophämtning/renhållning	48 888	48 751
Summa	**635 505**	**698 142**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	47 626	30 632
Kabel-TV	7 852	9 555
Bredband	51 000	51 000
Fastighetsskatt	105 402	101 680
Summa	**211 880**	**192 867**

HyOFBjk6-g-B1FtSoyp-e

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 690	1 476
Tele- och datakommunikation	9 814	9 659
Inkassokostnader	0	225
Revisionsarvoden extern revisor	19 893	37 741
Styrelseomkostnader	0	12 129
Fritids och trivselkostnader	15 375	0
Föreningskostnader	3 443	2 936
Förvaltningsarvode enl avtal	97 291	92 817
Överlåtelsekostnad	12 397	6 018
Pantsättningskostnad	7 056	0
Administration	9 562	987
Konsultkostnader	0	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 370	0
Summa	**183 890**	**170 863**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	0
Arbetsgivaravgifter	18 475	0
Summa	**77 275**	**0**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	225 738	376 405
Dröjsmålsränta	452	38
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	0
Summa	**226 194**	**376 443**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 190 644	15 190 644
Årets inköp	580 813	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**15 771 457**	**15 190 644**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 446 543	-9 105 167
Årets avskrivning	-341 376	-341 376
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 787 919**	**-9 446 543**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**5 983 537**	**5 744 101**
I utgående restvärde ingår mark med	*1 967 817*	*1 967 817*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 432 000	34 191 000
Taxeringsvärde mark	72 419 000	78 598 000
Summa	**110 851 000**	**112 789 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 250	31 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**31 250**	**31 250**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-31 250	-31 250
Utgående ackumulerad avskrivning	**-31 250**	**-31 250**
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	316 672	316 672
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**316 672**	**316 672**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-233 350	-212 938
Årets avskrivning	-20 412	-20 412
Utgående ackumulerad avskrivning	**-253 762**	**-233 350**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**62 910**	**83 322**

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	206 250	0
Summa pågående arbeten	**206 250**	**0**

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 600	1 600
Summa	**1 600**	**1 600**

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	156	148
Transaktionskonto	691 196	1 171 559
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	**1 749 743**	**2 242 007**

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 096	13 317
Förutbet försäkr premier	16 160	15 314
Summa	**30 256**	**28 631**

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2027-01-30	3,69 %	1 248 520	1 248 520
Stadshypotek AB	2027-01-30	3,69 %	987 084	987 084
SEB	2028-10-28	2,61 %	1 739 175	1 739 175
SEB	2026-10-28	2,29 %	1 739 175	1 739 175
SEB	2026-12-28	2,25 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2026-12-28	2,25 %	1 400 000	1 400 000
Summa			**8 113 954**	**8 113 954**
Varav kortfristig del			4 139 175	5 878 350

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 113 954 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	0	573
Uppl kostnad Städning entrepr	0	3 244
Uppl kostn el	4 575	4 509
Uppl kostnad Värme	57 051	56 020
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	19 000
Uppl kostn räntor	23 857	42 432
Uppl kostn vatten	17 631	15 909
Uppl kostnad Sophämtning	8 148	7 198
Uppl kostnad arvoden	58 800	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	0
Förutbet hyror/avgifter	0	495 115
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	489 758	0
Summa	**698 295**	**644 000**

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 521 000	11 521 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut har föreningen bytt ekonomisk förvaltare från SBC till Nabo. I samband med detta har föreningen även tecknat avtal om teknisk förvaltning med Nabo.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Stockholm

Albin Nylén
Styrelseledamot

Hilda Evelina Lahti
Kassör

Johan Simonsson
Sekreterare

Mattias Asplund
Styrelseledamot

Michael Kongstad
Ordförande

Oscar Fransén
Styrelseledamot

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

Bellmans Revisionsbyrå AB
Annika Bellman-Asp
Extern revisor

Gertrud Maria Elisabet Enquist
Revisor

HyOFBjk6-g-B1FtSoyp-e



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
18.04.2026 15:53

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 17.04.2026 14:20

DOCUMENT ID:
B1FtSoyp-e

ENVELOPE ID:
HyOFBjk6-g-B1FtSoyp-e

DOCUMENT NAME:
Brf Tomten, 702002-3490 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
e40f1c74ce3088193931c1a4143781cb7410fb1af5b76b7b9e12a1a6a2a224f8d29daf46c9a6aa07bf7537493fdc5a6e5b68b813e07a5c89d1a34eacc54929d1

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. MICHAEL KONGSTAD	Signed	17.04.2026 15:35	eID	Swedish BankID
mk@valueformation.com	Authenticated	17.04.2026 15:21	Low	IP: 94.234.80.197
2. Hilda Evelina Lahti	Signed	17.04.2026 16:30	eID	Swedish BankID
evelina.lahti@gmail.com	Authenticated	17.04.2026 16:28	Low	IP: 193.15.142.24
3. OSCAR FRANSÉN	Signed	17.04.2026 21:24	eID	Swedish BankID
oscar.fransen@notung.se	Authenticated	17.04.2026 21:22	Low	IP: 193.15.142.10
4. JOHN ALBIN PETTER NY LÉN	Signed	18.04.2026 12:30	eID	Swedish BankID
albinnylen@gmail.com	Authenticated	18.04.2026 12:30	Low	IP: 94.234.74.135
5. Johan Simonsson	Signed	18.04.2026 12:39	eID	Swedish BankID
simpus78@gmail.com	Authenticated	18.04.2026 12:39	Low	IP: 193.15.142.17
6. JAN ARNE MATTIAS ASP LUND	Signed	18.04.2026 13:25	eID	Swedish BankID
mattias.asplund@lansfast.se	Authenticated	18.04.2026 13:22	Low	IP: 94.234.75.88
7. Gertrud Maria Elisabet Enquist	Signed	18.04.2026 15:20	eID	Swedish BankID
elisabet@enquist.nu	Authenticated	18.04.2026 15:18	Low	IP: 193.15.142.29
8. Annika Asp	Signed	18.04.2026 15:53	eID	Swedish BankID
annika@bellmanrevision.se	Authenticated	18.04.2026 15:46	Low	IP: 158.174.22.247

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

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

BELLMANS REVISIONSBYRÅ AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman: **Bostadsrättsföreningen Tomten**
Organisationsnummer 702002-3490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tomten för år 2025.
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tomtens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Tomten 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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.

•

HJ_Yri1abx-r1FFBiypZe

- 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 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 Bostadsrättsföreningen Tomten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sollentuna den dag den elektroniska underskriften anger

Annika Bellman Asp
auktoriserad revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
18.04.2026 15:55

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 17.04.2026 14:20

DOCUMENT ID:
r1FFBiypZe

ENVELOPE ID:
HJ_Yri1abx-r1FFBiypZe

DOCUMENT NAME:
rb2025.pdf
2 pages

SHA-512:
c0cc0729b7b8e3ec67bf3db2ae99cfe6bcd60b007130772f1d38fe72b5095f99ac9a126dff4df8967d9b863aef23f741c24d6d054ea0f980171c511451538b2e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annika Asp	**Signed**	**18.04.2026 15:55**	**eID**	**Swedish BankID**
annika@bellmanrevision.se	Authenticated	18.04.2026 15:55	Low	IP: 158.174.22.247

* 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

Revisionsberättelse från Internrevisor

Till årsmötet Brf Tomten

Organisationsnummer 702002-3490

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat och godkänt årsredovisningen för Brf Tomten
räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025
och tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Jag har granskat styrelseprotokollen för året 2025. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning handlat i enlighet med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Elisabet Enquist

Internrevisor

(För datum se digital signering)

BkFtri1pWe-Sy5FBo1a-I

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
18.04.2026 15:18

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 17.04.2026 14:20

DOCUMENT ID:
Sy5FBo1a-l

ENVELOPE ID:
BkFtri1pWe-Sy5FBo1a-l

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Intern Revisor 2025.pdf
1 page

SHA-512:
db6637c8c015c89c2880a5622a149626ebe5f7ee046aef
ba13a8f3f3258985ccc85b7095710390b7a5353b7111b1
75f089e1290fce309e1d15ae16f252d455a0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Gertrud Maria Elisabet Enquist**	**Signed**	**18.04.2026 15:18**	**eID**	**Swedish BankID**
elisabet@enquist.nu	Authenticated	18.04.2026 15:17	Low	IP: 193.15.142.29

* 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