Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5

716418-0213

Räkenskapsåret

2025



Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-05-28 kl 12:30. Revisorspåteckning adderades 2026-05-28 kl 14:12.
Signeringar via Accountec Byråportal.

Kort guide till läsning av årsredovisning för BRF

Förvaltningsberättelse

Här beskriver styrelsen föreningen och fastigheten samt sammanfattar det gångna året. Du får ta del av viktiga händelser och styrelsens förslag på hur årets resultat ska hanteras, något som föreningsstämman beslutar om.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens resultat under året. Här ser du vilka intäkter som finns (t.ex. årsavgifter) och vilka kostnader som belastar föreningen.
Avskrivningar måste göras enligt lag och innebär att kostnader fördelas över flera år, avskrivningar är därför inte pengar som faktiskt har betalats ut. Många nybildade föreningar redovisar underskott, ofta på grund av att avskrivningarna blir höga när hela byggnadsvärdet ligger till grund för avskrivningen.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning på bokslutsdagen. Den innehåller tillgångar, skulder och eget kapital.
I en BRF består det egna kapitalet oftast av insatser, eventuella upplåtelseavgifter, underhållsfond samt tidigare års vinster eller förluster. Underhållsfonden bildas genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och består inte av öronmärkta pengar.
Det fria egna kapitalet blir ofta negativt om föreningen inte har intäkter som täcker avskrivningar och avsättning till yttre fond. Ett negativt fritt eget kapital betyder dock inte automatiskt att föreningen har dålig ekonomi. I stället bör man titta på det totala egna kapital och nyckeltal som sparande, skuldsättning och likviditet.

Tillgångarna är alltid lika stora som summan av skulder och eget kapital, det är själva ”balansen” i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar föreningens faktiska in- och utbetalningar under året. Den ger en kompletterande bild av hur ekonomin mår, eftersom den visar om likviditeten - faktiska pengar - har ökat eller minskat, och varför.

Noter

Noterna är fördjupningar som förklarar vilka redovisningsregler som tillämpats samt ger förtydliganden till siffrorna i resultat- och balansräkningen. I noten **”Skulder till kreditinstitut”** får du viktig information om hur föreningens lån är placerade.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument fram till föreningsstämman. Den blir formellt giltig när stämman fastställt resultat- och balansräkningen samt beslutat om resultatdispositionen. Därefter ska årsredovisningen skickas in till Bolagsverket, där den blir offentlig.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.
Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.
Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.
Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet "kassaflödesanalysen".

-Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2026.
-Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
-Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se specifikation av eget kapital.
-Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se not.
-Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende i föreningens hus. I föreningens hus finns även affärslokaler, vilka föreningen hyr ut i enlighet med upprättade hyreskontrakt.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-02-14 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-01-28. Den ekonomiska planen registrerades 1983-12-30.

Säte: Stockholms län, Stockholms kommun.

-Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), så kallad äkta bostadsrättsförening.

7be1c12ed07053dc15b5897bad4049d525c56bcdf41cd8ca7ac91bb76800915d

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-06-10 och efterföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Robert Veres, ordförande
Alexander Korolkov, ledamot
Ulrika Sundelin, ledamot
Serveh Sadeghi, ledamot
Johan Svennberg, suppleant
Samtliga valda på ett år.

Firmateckning
Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisor
Ingela Andersson, Auktoriserad revisor, LR Bostadsrättsrevision

Valberedning
Carina Edlund
Martin Olsson

Fastigheten
Föreningen innehar fastigheten Stockholm Gjutaren 17.
Marken innehas med äganderätt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av ett flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

Lägenheter och lokaler
Byggnadens totalyta enligt taxeringsbeskedet är 3.179 kvm, varav 2.459 kvm utgör boyta och 726 kvm utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning
1 st 1 rum och kök
9 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
2 st 5rum och kök

Lokaler, hyresrättskontrakt
T5 Community AB, 706 kvm. kontrakt till och med 2028-12-31.
Beaulieu Ventures AB, 20 kvm. kontrakt till och med 2027-12-31.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-05-28 kl 12:30. Revisorspåteckning adderades 2026-05-28 kl 14:12.
Signeringar via Accountec Byråportal.

Förvaltning
Brf 24 AB sköter den ekonomiska förvaltningen. Kontakt: info@brf24.se
Åkerlunds Fastighetsservice sköter tekniska förvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Årsavgiften hölls oförändrad under 2025.

Lokalkontrakten har omförhandlats under 2025. Efter utlåtande från Hyresnämnden om marknadshyra samt avtalslängd trädde de nya avtalen i kraft den 1 januari 2026. De nya avtalen kommer att innebära en ökning av intäkterna för föreningen på cirka 360 000 kr jämfört med 2025.

Under året har villkoren för föreningens lån omförhandlats, vilket har medfört en förbättrad räntenivå och därigenom bidragit till lägre räntekostnader. Den förbättrade räntenivån kommer att slå igenom fullt ut under 2026.

Medlemsinformation
Antalet medlemmar vid årets början och slut var 39st. Det har inte skett någon överlåtelse under året.

Föreningens ekonomi
För att tillse att fastigheten har ett tillräckligt underhåll så att värdet bibehålls och att varje generation boende betalar för sitt slitage har föreningen som målsättning att uppnå ett visst kassaflöde. Målet för kassaflödet är baserat på hur stort det löpande investeringsbehovet bedöms vara med utgångspunkt i föreningens underhållsplan. Detta innebär att föreningen under vissa år, kommer att behöva öka skuldsättningen, medan under vissa år kommer föreningen att amortera på skulden. Under det gångna verksamhetsåret har föreningen amorterat 513 322 kr.

Styrelsen gör bedömningen att framtida investeringar i kommer att begränsas till partiella stambyten samt erforderligt fastighetsunderhåll.

Föreningens intäkter har ökat jämfört med föregående år, vilket huvudsakligen förklaras av en momsrättning hänförlig till räkenskapsåret 2019 om 152 278 kr. Styrelsen arbetar vidare med att ompröva moms för åren 2020-2024.

Rörelsekostnaderna har totalt sett minskat, där såväl driftskostnader som övriga externa kostnader ligger på lägre nivåer än föregående år. Samtidigt har kostnaderna för underhåll ökat.

Räntekostnaderna har minskat väsentligt jämfört med föregående år.

Årets sparande uppgick till 635.379 kronor (199 kr per kvm totalyta).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Administrativ avgift vid andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen.

Enligt föreningens stadgar ska föreningen till fond för yttre underhåll årligen reservera ett belopp motsvarande minst 0,3% av kostnaden för fastighetens anskaffningsvärde vilket motsvarar ca 95.860 kr. Styrelsen har valt att reservera ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket motsvarar 369.429 kr. Detta belopp överstiger behovet av reservering enligt föreningens underhållsplan.

7be1c12ed07053dc15b5897bad4049d525c56bcdf41cd8ca7ac91bb76800915d

Flerårsöversikt	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Rörelsens intäkter (tkr)	2 938	2 829	2 807	2 026	1 987
Resultat efter fin. poster (tkr)	128	- 432	- 301	- 187	- 266
Soliditet	4,5%	4,0%	5,4%	6,7%	8,6%
Likviditet	105%	111%	134%	73%	106%
Taxeringsvärde (tkr)	123 143	128 917	128 917	128 917	108 030
Skuldsättning (tkr)	25 360	25 873	25 987	25 100	20 690
Amortering (tkr) / nya lån	513	113	- 887	- 4 410	113
Yttre fond (tkr)	2 089	1 770	1 383	996	632
Årsavgift (grundavgift) kr/kvm BOA*	433	433	433	216	216
Årsavgift förändring	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	10,0%
Årsavgift kr/kvm inklusive pålägg*	433	433	433	216	216
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	36,2%	37,6%	37,9%	26,2%	26,8%
Skuldsättning kr/kvm BOA	10 313	10 522	10 568	10 207	8 414
Skuldsättning kr/kvm totalyta	7 962	8 123	8 159	7 881	6 496
Genomsnittlig skuldränta	2,74%	4,27%	3,99%	1,70%	0,76%
Räntekänslighet **	23,84%	24,33%	24,43%	47,20%	38,90%
Sparande (tkr) ***	635	239	336	289	182
Sparande kr/kvm total yta ***	199	75	106	91	57
Driftkostnad kr/kvm totalyta	356	359	363	331	381
Energikostnad kr/kvm totalyta	197	205	176	227	201

Ytuppgifter vid beräkning: 2.459 kvm bostäder upplåten med bostadsrätt (BOA) och 726 kvm lokaler (LOA).

Soliditet visar andelen eget kapital i förhållande till föreningens tillgångar.
Likviditet visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt genom att sätta omsättningstillgångar i relation till de kortfristiga skulderna. Kortfristiga skulder avseende lån hos kreditinstitut har justerats så att endast amortering som förfaller under det kommande året ingår i beräkningen.

* I årsavgiften (grundavgiften) ingår gemensamhetsel, värme, vatten och bredband samt övriga driftkostnader.

**Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla sparandet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

*** Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, planerat underhåll samt intäkter/kostnader av engångskaraktär och visar årets normala likviditetsöverskott före amorteringar. För 2025 har justering skett med omprövning av moms (not 3) 152 278 kr och juridiska åtgärder/konsultkostnader (not 6) 48 054 kr.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-05-28 kl 12:30. Revisorspåteckning adderades 2026-05-28 kl 14:12.
Signeringar via Accountec Byråportal.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 697 987	1 769 888	-5 930 710	-432 009	**1 105 156**
Disposition av föregående års resultat:			-432 009	432 009	**0**
Avsättning till yttre fond		369 429	-369 429		**0**
Uttag från yttre fond, per. underhåll		-40 988	40 988		**0**
Årets resultat				128 494	**128 494**
Belopp vid årets utgång	**5 697 987**	**2 098 329**	**-6 691 160**	**128 494**	**1 233 650**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-6 362 719
reservering/uttag yttre underhållsfond	-328 442
årets vinst	128 494
	-6 562 667

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 562 667
	-6 562 667

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror och andra avgifter	2	2 775 369	2 819 489
Övriga intäkter	3	162 822	9 798
		2 938 191	**2 829 287**
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-165 378	-156 306
Planerat underhåll		-40 989	0
Driftkostnader	5	-1 282 680	-1 326 493
Övriga externa kostnader	6	-48 054	-100 929
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-570 121	-570 120
		-2 107 222	**-2 153 848**
Rörelseresultat		**830 969**	**675 439**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-118	475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-702 357	-1 107 923
		-702 475	**-1 107 448**
Resultat efter finansiella poster		**128 494**	**-432 009**
Resultat före skatt		**128 494**	**-432 009**
Årets resultat		**128 494**	**-432 009**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	26 019 858	26 589 979
Pågående byggnation	9	420 988	166 488
		26 440 846	**26 756 467**
Summa anläggningstillgångar		**26 440 846**	**26 756 467**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuella skattefordringar		39 572	0
Övriga fordringar		1 060	40 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		335 259	180 673
		375 891	**221 588**
Kassa och bank		479 610	917 229
Summa omsättningstillgångar		**855 500**	**1 138 817**
SUMMA TILLGÅNGAR		**27 296 346**	**27 895 284**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 697 987	5 697 987
Fond för yttre underhåll		2 098 329	1 769 888
		7 796 316	**7 467 875**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-6 691 160	-5 930 711
Årets resultat		128 494	-432 009
		-6 562 666	**-6 362 719**
Summa eget kapital		**1 233 650**	**1 105 156**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	25 246 675	0
Summa långfristiga skulder		**25 246 675**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	113 332	25 873 339
Leverantörsskulder		416 752	362 678
Aktuella skatteskulder		0	56 043
Övriga skulder		13 894	120 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	272 044	377 471
Summa kortfristiga skulder		**816 022**	**26 790 128**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**27 296 346**	**27 895 284**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		128 494	-432 009
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		570 121	570 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**698 615**	**138 111**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-154 304	-134 000
Förändring av leverantörsskulder		54 074	167 392
Förändring av kortfristiga skulder		-268 173	-110 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**330 213**	**60 630**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-254 500	-246 951
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-254 500**	**-246 951**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-513 332	-113 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-513 332**	**-113 332**
Årets kassaflöde		**-437 619**	**-299 653**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		917 229	1 216 882
Likvida medel vid årets slut		**479 610**	**917 229**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, kompletterande upplysningar med mera i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.
Redovisningsprinciperna BFNAR 2012:1 och BFNAR 2023:1 är oförändrade jämfört med föregående år,

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar ha efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll sker i enlighet med föreningens stadgar i samband med årsbokslutet. Ianspråktagande av fonden sker i samband med genomfört planerat underhåll och motsvarar årets kostnader för sådant underhåll.
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2025**	**2024**
Stomme och grund K3	115 år	115 år
Yttertak K3	50 år	50 år
Fönster/dörrar och portar K3	20-87 år	20-87 år
Stomkompletteringar förening K3	30-100 år	30-100 år
Stomkompletteringar hyresgästanpassning K3	10 år	10 år
Stamledningar K3	50 år	50 år
Värmesystem	30-50 år	30-50 år
Luftbehandlingssystem K3	20 år	20 år
Fastighetsel inkl. svagström K3	50 år	50 år
Markanläggning K3	20 år	20 år
Hissar K3	40 år	40 år
Säkerhetsdörrar K3	50 år	50 år
Partiellt stambyte K3	50 år	50 år

Not 2 Årsavgifter, hyror och andra avgifter

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 063 643	1 063 645
Hyresintäkter, lokaler, momspliktig	1 520 236	1 496 674
Fastighetsskatt lokaler, momspliktig	101 430	139 170
Övriga intäkter lokal, momspliktig. Tilläggsdebitering ombyggnationer.	90 000	120 000
Faktureringsavgifter	60	0
Summa	**2 775 369**	**2 819 489**

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Rättning moms 2019	152 278	0
Återbäring försäkringsbolag	10 028	9 798
Övriga rörelseintäkter	516	0
Summa	**162 822**	**9 798**

Not 4 Löpande underhåll

	2025	2024
Uh/Rep Bostäder	36 927	7 206
Uh/Rep gemensamma utrymme	9 260	2 448
Uh/Rep Installationer	62 288	40 321
Uh/Rep hissar	8 278	13 947
Uh/Rep fastighet utvändigt	5 445	0
Försäkringsskador	0	2 159
Uh/Rep bostäder, kontroll rökkanaler eldstäder	0	51 075
Uh/Rep Lokaler	43 180	39 150
Summa	**165 378**	**156 306**

7be1c12ed07053dc15b5897bad4049d525c56bcdf41cd8ca7ac91bb76800915d

Not 5 Driftkostnader

	2025	2024
El	59 997	49 892
Uppvärmning	465 548	508 434
Vatten & avlopp	102 100	95 711
Avfallshantering	27 627	32 446
Tvätt av sopkärl	1 917	0
Hissbesiktning	9 415	0
Besiktning/Tillsynskostnader	0	2 115
Fastighetsförsäkring	134 750	130 579
Försäkring Anticimex	23 738	23 079
Telenor TV / Bredband	83 340	82 216
Fastighetsskötsel	50 441	57 523
Lokalvård enligt avtal	54 738	61 857
Fastighetsskatt Lokaler	101 430	139 170
Kommunal fastighetsavgift bostäder	46 548	44 010
Förbrukningsmaterial	110	152
Ersättningar till extern revisor	51 583	41 242
Ekonomisk förvaltning	31 844	34 794
Administration och förvaltningskostnad	22 097	19 550
Föreningsstämma	13 757	2 924
Bolagsverket	1 700	800
Summa	**1 282 680**	**1 326 494**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Juridiska åtgärder / konsultkostnader	48 054	100 929
Summa	**48 054**	**100 929**

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Stomme och grund K3	55 796	55 796
Yttertak K3	87 171	87 171
Fönster/dörrar och portar K3	70 105	70 105
Stomkomplettering förening K3	74 464	74 464
Stomkomplettering hyresgästanpassning K3	13 105	13 105
Stamledningar VA K3	4 918	4 918
Värmesystem K3	13 114	13 114
Luftbehandlingssystem K3	60 913	60 913
Fastighetsel inkl. svagström K3	1 470	1 470
Hissar k3	38 632	38 632
Markanläggning K3	35 905	35 905
Säkerhetsdörrar K3	73 772	73 772
Partiellt stambyte K3	40 755	40 755
Summa	**570 120**	**570 120**

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-05-28 kl 12:30. Revisorspåteckning adderades 2026-05-28 kl 14:12.
Signeringar via Accountec Byråportal.

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 953 230	31 872 768
Anskaffning under året	0	80 462
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**31 953 230**	**31 953 230**
Ingående avskrivningar	-6 551 937	-5 981 817
Årets avskrivningar	-570 121	-570 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 122 058**	**-6 551 937**
Utgående redovisat värde	**24 831 172**	**25 401 293**
Taxeringsvärden byggnader	47 800 000	46 400 000
Taxeringsvärden mark	75 343 000	82 517 000
	123 143 000	**128 917 000**
Bokfört värde byggnader	24 831 172	25 401 293
Bokfört värde mark	1 188 686	1 188 686
	26 019 858	**26 589 979**

Not 9 Pågående byggnation

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde	166 488	0
Anskaffning under året	254 500	166 488
Omklassificering till byggnader och mark	0	0
Utgående redovisat värde	**420 988**	**166 488**

Avser partiellt stambyte. Åtgärderna aktiveras 2026 genom omklassificering till byggnader.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Swedb. Hypotek	2,33	2026-01-28	9 366 600	0	400 000	8 966 600
Swedb. Hypotek	2,29	2026-02-28	8 140 139	0	113 332	8 026 807
Swedb. Hypotek	2,29	2026-02-28	8 366 600	0	0	8 366 600
			25 873 339	**0**	**513 332**	**25 360 007**

Summa lån 2025-12-31 är 25.360.007 kr, av dessa redovisas 113.332 kr som kortfristig skuld och motsvarar nästa års planerade amortering.

Samtliga lån löper med 3 månaders bindning. Ny ränta vid omläggning 2026-01-28, 2,36% och 2026-02-28 2,34%.

7be1c12ed07053dc15b5897bad4049d525c56bcdf41cd8ca7ac91bb76800915d

Not 11 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 071 670	26 071 670
Summa	**26 071 670**	**26 071 670**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	71 459	103 440
Upplupen kostnad, VA	0	15 965
Upplupen kostnad, sophämtning	0	5 407
Övriga upplupna kostnader	156 250	156 250
Förutbetalda månadsavgifter och hyror	44 335	39 877
Övriga upplupna kostnader	0	56 532
Summa	**272 044**	**377 471**

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen påbörjat planeringsarbetet inför en framtida renovering av föreningens fönster. Arbetet innefattar en översyn av omfattning, tidsplan och ekonomiska förutsättningar inför kommande åtgärder.

Årsredovisningen beslutades den 26 maj 2026

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Robert Veres
Ordförande

Alexander Korolkov

Ulrika Sundelin

Serveh Sadeghi

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

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-05-28 kl 12:30. Revisorspåteckning adderades 2026-05-28 kl 14:12.
Signeringar via Accountec Byråportal.

LR Bostadsrättsrevision
Kompetens och engagemang

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5
Org.nr 716418-0213

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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

Dokumentet signerades av alla parter 2026-05-28 kl 14:12 via Accountec Byråportal.

LR Bostadsrättsrevision
Kompetens och engagemang

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 Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Dokumentet signerades av alla parter 2026-05-28 kl 14:12 via Accountec Byråportal.