

# Årsredovisning 2025

Brf Tollare Marina

769632-1665



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tollare Marina

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 Nacka .

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-07 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Tollare 1:491		Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen består av 97 bostadsrätter samt en lokal i fem flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är 8 428 kvm och lokalarean (LOA) är 31 kvm. Föreningen har 102 garageplatser samt 9 MC-platser med en garagearea om 2.713 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 272 kvm.

### Styrelsens sammansättning

David Johansson Rad	Ordförande
Leif Bergkvist	Styrelseledamot
Anna Emilia Eldh	Styrelseledamot
Karl Göran Kristensson	Styrelseledamot
Milica Milic	Styrelseledamot
Jane Rosenqvist	Styrelseledamot
Jonas Arne Erén Sundholm	Styrelseledamot
Liselott Åkerman Amini	Styrelseledamot
Oskar Mats Helio Åkesson	Styrelseledamot

## Valberedning

Mida Berglöf  
Katarina Lind af Hageby  
Ulrika Söderberg

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas tre i förening av ledamöterna

## Revisorer

Katarina Lindholm Auktoriserad revisor Finnhammars Revisionsbyrå

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2087. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Avtal med leverantörer

Återvinning	Lislotte Löf Återvinning AB
Ekonomisk förvaltning	NABO
El förbrukning	Vattenfall
El nät	Boo Energi Ekonomisk Förening
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Lokalvård	Flodesal AB
Service hissar	S:t Eriks hiss AB
Trädgårdsskötsel	Två Smålänningar AB
Vatten och avfall	Nacka Vatten och Avfall AB

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Tollare Fiber samfällighetsförening, med en andel på 9%.

Samfälligheten förvaltar den gemensamma fiberanläggningen i Tollare.

## Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten deltar i tre gemensamhetsanläggningar, GA:20 avseende gård (andelstal 97/221), gångvägar samt dagvattenanläggning och GA:23 avseende oljeavskiljare för garage (andelstal: 97/228), samt GA:19 avseende fibernät.

GA:20 och GA:23 förvaltas genom delägarföreningen, medan GA:19 för fibernät förvaltas genom samfällighetsförening tillsammans med samtliga fastigheter i Tollare.

### Servitut:

Föreningen belastas med servitut gällande fyra garageplatser, i praktiken sex platser varav två är dubbelparkeringar, till Kajhusen samt servitut för Kajhusen att gå på Marinans mark mellan Kajhusen och Marinan. Det finns även ett servitut för fjärrvärme.

### Föreningens lokal/hyreskontrakt:

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande: Verksamhet Gelateria/glassbar, Yta 31 kvm, Löptid tom 2028-03-31.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under 2025 beslutades att lämna föreningens årsavgift from januari 2026 på en oförändrad avgiftsnivå. Samtidigt beslutades att hyran för föreningens medlemmar för en garageplats sänks from januari 2026 till 1.300 kr/mån.

För närvarande finns inga ytterligare beslutade förändringar av avgifter eller hyror.

Åtgärderna kopplade till det inbrott som drabbade föreningen under 2024 har under 2025 slutförts. Föreningen har under 2025 erhållit en försäkringsersättning (408 tkr) för att täcka kostnaderna för dessa åtgärder.

### Arvoden:

Stämman 2025-05-26 beslöt att arvodet för styrelsen skulle bli oförändrat, tre och ett halvt (3,5) prisbasbelopp exklusive sociala avgifter.

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

### Förändringar i avtal

Nya leverantörsavtal för 2025:

Trädgårdsskötsel - Två Smälänningar AB

Service av hissar - S:t Eriks Hiss AB

Snöröjning & sandning - Alanit service AB.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 158 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 155 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	9 998 054	8 830 527	9 015 000	7 508 000
Resultat efter fin. poster	-2 870 962	-4 222 184	-3 229 109	-3 025 000
Soliditet (%)	85	85	85	85
Taxeringsvärde	311 604 000	331 648 000	331 648 000	331 648 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	923	782	803	642
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,7	74,6	72,8	72,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 713	12 912	13 112	13 241
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 505	9 655	9 804	9 900
Sparande / kvm totalyta, kr	214	85	169	197
Energikostnad / kvm totalyta, kr	225	222	231	211
Räntekänslighet (%)	13,78	16,45	16,31	20,62

För nyckeltalen Skuldsättning, Sparande respektive Energikostnad så baseras dessa på 'Totalyta'. En ny bedömning kring denna beräkning har gjorts där även ytan för garage nu ingår i denna 'Totalyta'. För att få en jämförbarhet mellan åren har även tidigare års värden för dessa nyckeltal räknats om. Gällande nyckeltalet Skuldsättning bedöms denna vara på en nivå som är långsiktigt hållbar. I kombination med den löpande amorteringstakten innebär detta att föreningens finansiella ställning successivt stärks över tid. Vid tolkning av nyckeltalet bör beaktas att föreningen är relativt nybildad med en fastighet uppförd 2018 och belägen i ett attraktivt läge, vilket typiskt sett medför en högre initial skuldsättning jämfört med äldre föreningar.

**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 el och vatten (totalt 804 154 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat. Detta är i huvudsak hänförligt till planenliga avskrivningar av föreningens byggnader, vilka är en redovisningsmässig kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt, och även årets totala kassaflöde uppvisar ett överskott, trots att föreningen samtidigt genomför löpande amorteringar på sina lån. Föreningen har därutöver en god likviditet.

Styrelsen bedömer därför att det redovisade negativa resultatet inte påverkar föreningens förmåga att fullgöra sina nuvarande eller framtida ekonomiska åtaganden.

Bedömningen baseras även på föreningens underhållsplan, som sträcker sig över 60 år, samt den ekonomiska flerårsplanen (25 år), vilka sammantaget visar att föreningen har goda förutsättningar att finansiera planerade underhållsåtgärder och upprätthålla en stabil ekonomi över tid.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	329 588 295	-	-	329 588 295
Upplåtelseavgifter	304 241 705	-	-	304 241 705
Fond, yttre underhåll	2 020 563	-	952 454	2 973 017
Balanserat resultat	-16 247 335	-4 222 184	-952 454	-21 421 973
Årets resultat	-4 222 184	4 222 184	-2 870 962	-2 870 962
<b>Eget kapital</b>	<b>615 381 044</b>	<b>0</b>	<b>-2 870 962</b>	<b>612 510 082</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 421 973
Årets resultat	-2 870 962
<b>Totalt</b>	<b>-24 292 935</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	934 812
Att från yttre fond i anspråk ta	-143 723
Balanseras i ny räkning	-25 084 024
	<b>-24 292 935</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 998 057	8 830 527
Övriga rörelseintäkter	3	408 304	380
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 406 361</b>	<b>8 830 906</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 169 186	-3 893 967
Övriga externa kostnader	9	-301 281	-278 651
Personalkostnader	10	-245 538	-241 519
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 136 300	-5 136 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 852 305</b>	<b>-9 550 437</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>554 056</b>	<b>-719 531</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 643	6 899
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 426 660	-3 509 552
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 425 018</b>	<b>-3 502 653</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 870 962</b>	<b>-4 222 184</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 870 962</b>	<b>-4 222 184</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	719 423 850	724 513 650
Markanläggningar	13	325 492	371 992
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>719 749 342</b>	<b>724 885 642</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>719 749 342</b>	<b>724 885 642</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		90 954	48 288
Övriga fordringar	14	637 580	930 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	279 568	309 571
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 008 102</b>	<b>1 288 169</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		589 111	22 252
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>589 111</b>	<b>22 252</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 597 213</b>	<b>1 310 421</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>721 346 555</b>	<b>726 196 063</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		633 830 000	633 830 000
Fond för yttre underhåll		2 973 017	2 020 563
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>636 803 017</b>	<b>635 850 563</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-21 421 973	-16 247 335
Årets resultat		-2 870 962	-4 222 184
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-24 292 935</b>	<b>-20 469 519</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>612 510 082</b>	<b>615 381 044</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	93 723 622	108 825 782
Övriga långfristiga skulder		15 000	15 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>93 738 622</b>	<b>108 840 782</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 417 680	0
Leverantörsskulder		259 382	521 965
Skatteskulder		162 990	252 960
Övriga kortfristiga skulder		16 749	28 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 241 049	1 170 475
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 097 850</b>	<b>1 974 237</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>721 346 555</b>	<b>726 196 063</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>554 056</b>	<b>-719 531</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	5 136 300	5 136 300
Övrigt	0	-480
	<b>5 690 356</b>	<b>4 416 289</b>
Erhållen ränta	1 643	6 899
Erlagd ränta	-3 426 977	-3 509 343
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 265 021</b>	<b>913 846</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	126 516	295 497
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-293 749	997 023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 097 788</b>	<b>2 206 365</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 684 480	-1 684 000
Depositioner	0	15 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 684 480</b>	<b>-1 669 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>413 308</b>	<b>537 365</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>812 651</b>	<b>275 286</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 225 959</b>	<b>812 651</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tollare Marina 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 kallvatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Markanläggningar	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 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	6 739 188	5 860 080
Hysesintäkter, lokaler	120 840	118 968
Hysesintäkter, p-platser	1 886 073	1 977 765
Hyror förråd	57 181	45 972
Deb. fastighetsskatt	4 692	4 692
Kabel-TV/Bredband	231 636	0
Intäktsreduktion	0	-3 300
Vatten	168 086	147 690
El	636 068	579 735
Bastuavgifter	14 270	13 955
Garageöppnare och nyckeltagg	5 500	9 100
Övernattnings-/gästlägenhet	91 800	55 965
Övriga intäkter	42 720	20 284
<b>Summa</b>	<b>9 998 054</b>	<b>8 830 906</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Ersättn.fr.försäkr.bolag	408 307	0
<b>Summa</b>	<b>408 307</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	66 051	64 728
GA 20 Gården	41 692	178 331
Ga19 Tollare fiber	186 240	125 180
Ga 23 oljeavskiljaren	0	9 915
Städning	151 540	137 716
Besiktningkostnader, fastighet	18 369	56 209
Underhållsplan	0	24 982
Brandskydd	18 780	20 336
Hiss serviceavtal	34 350	44 419
Besiktning och service	3 498	3 498
Trädgårdsarbete	20 927	105 854
Snöskottning	37 223	39 413
<b>Summa</b>	<b>578 669</b>	<b>810 581</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övrigt	3 070	3 772
Soprum/miljöanläggning	0	7 150
Dörrar och lås/porttele	41 159	24 767
Nycklar och lås	359 392	63 642
Värme	0	6 684
Ventilation och röksensorer	0	9 822
El	8 443	28 874
Hissar	99 762	28 951
Garage och p-platser	7 314	2 850
<b>Summa</b>	<b>519 140</b>	<b>176 511</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	126 861	42 490
Tak	16 863	0
<b>Summa</b>	<b>143 723</b>	<b>42 490</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Hushållsel	-153 651	-125 547
Fastighetsel	1 230 451	1 173 255
Uppvärmning	807 314	800 496
Vatten	695 123	678 151
Sophämtning	188 481	176 255
Vatten hushåll	-41 180	-28 338
<b>Summa</b>	<b>2 726 539</b>	<b>2 674 272</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	53 576	50 498
Självrisker	0	11 760
Bredband	1 500	1 375
Fastighetsskatt	146 040	126 480
<b>Summa</b>	<b>201 116</b>	<b>190 113</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	11 733	11 670
Programvaror	0	8 744
Övriga förvaltningskostnader	161 458	121 900
Revisionsarvoden	37 477	31 227
Ekonomisk förvaltning	90 614	105 110
<b>Summa</b>	<b>301 281</b>	<b>278 651</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	189 101	183 750
Övriga arvoden	1 748	2 997
Sociala avgifter	54 689	54 772
<b>Summa</b>	<b>245 538</b>	<b>241 519</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 426 402	3 509 253
Övriga räntekostnader	258	299
<b>Summa</b>	<b>3 426 660</b>	<b>3 509 552</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	753 780 000	753 780 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>753 780 000</b>	<b>753 780 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-29 266 350	-24 176 550
Årets avskrivning	-5 089 800	-5 089 800
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-34 356 150</b>	<b>-29 266 350</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>719 423 850</b>	<b>724 513 650</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>244 800 000</i>	<i>244 800 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	244 400 000	247 600 000
Taxeringsvärde mark	67 204 000	84 048 000
<b>Summa</b>	<b>311 604 000</b>	<b>331 648 000</b>

### NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	464 941	464 941
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>464 941</b>	<b>464 941</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-92 949	-46 449
Årets avskrivning	-46 500	-46 500
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-139 449</b>	<b>-92 949</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>325 492</b>	<b>371 992</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	732	129 360
Övriga fordringar	0	10 552
Nabo Klientmedelskonto	635 693	789 071
Borgo	1 155	1 327
<b>Summa</b>	<b>637 580</b>	<b>930 310</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232 489	267 166
Försäkringspremier	18 144	17 280
Bredband	125	125
Förvaltning	28 810	25 000
<b>Summa</b>	<b>279 568</b>	<b>309 571</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-01	4,35 %	12 867 680	14 552 160
Stadshypotek	2027-03-01	4,24 %	17 525 000	17 525 000
Stadshypotek	2028-03-01	4,16 %	35 100 000	35 100 000
Stadshypotek	2026-07-30	2,92 %	550 000	550 000
Stadshypotek	2031-03-01	1,52 %	31 342 718	31 342 718
Stadshypotek	2030-03-01	1,30 %	9 755 904	9 755 904
<b>Summa</b>			<b>107 141 302</b>	<b>108 825 782</b>
Varav kortfristig del			13 417 680	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 100 718 902 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 956	23 566
Städning	10 250	10 250
El	121 724	110 590
Uppvärmning	110 038	105 656
Utgiftsräntor	3 698	4 015
Vatten	62 982	0
Löner	127 369	120 356
Sociala avgifter	39 520	37 864
Förutbetalda avgifter/hyror	716 262	733 178
Beräknat revisionsarvode	31 250	25 000
<b>Summa</b>	<b>1 241 049</b>	<b>1 170 475</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	120 000 000	120 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har Jane Rosenqvist och Oskar Åkesson avgått som ledamöter i styrelsen.

Per den 1 mars 2026 har ett av lånen, det om 12.868 tkr per den 31 december 2025, flyttas från Stadshypotek till Danske Bank. Det flyttade lånet löper med en fast räntesats om 2,55% med villkorsändringsdag 1 mars 2029.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Nacka

---

David Johansson Rad  
Ordförande

---

Anna Emilia Eldh  
Styrelseledamot

---

Jonas Arne Erén Sundholm  
Styrelseledamot

---

Karl Göran Kristensson  
Styrelseledamot

---

Leif Bergkvist  
Styrelseledamot

---

Liselott Åkerman Amini  
Styrelseledamot

---

Milica Milic  
Styrelseledamot

---

Oskar Mats Helio Åkesson  
Styrelseledamot

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

---

Finnhammars Revisionsbyrå  
Katarina Lindholm  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.04.2026 20:36

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 24.04.2026 13:14

**DOCUMENT ID:**

HJnKIRdT-x

**ENVELOPE ID:**

H1jKe0\_6Wx-HJnKIRdT-x

**DOCUMENT NAME:**

Brf Tollare Marina, 769632-1665 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

0758d8c32017b5db912f34738b0be874daa5f0adf659ec62bc363d3acb6efcbad2449c67708fed178a089c787462a375b5d80b861f9b590e903b121ca2da573a

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
<b>1. LEIF RUNE BERGKVIST</b> leif.bergkvist@tollaremarina.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:15 24.04.2026 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.216
<b>2. KARL GÖRAN KRISTENSSON</b> goran.kristensson7@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:28 24.04.2026 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.242.224
<b>3. MILICA MILIC</b> milica.m.milic@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:57 24.04.2026 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.63.125
<b>4. LISELOTT ÅKERMAN AMINI</b> Liselott.akerman-amini@tollaremarina.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 16:32 24.04.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.154.52
<b>5. David Mikael Johansson Rad</b> david.johansson.rad@tollaremarina.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 16:53 24.04.2026 16:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.197.148
<b>6. Anna Emilia Eldh Brander</b> Emilia.eldh@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 20:18 24.04.2026 20:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.120
<b>7. Jonas Arne Erén Sundholm</b> jonas.sundholm@tollaremarina.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 21:27 24.04.2026 21:26	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.217.69
<b>8. Oskar Mats Helio Åkesson</b> o.akesson@outlook.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 14:02 25.04.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
9. KATARINA LINDHOLM	 Signed	25.04.2026 20:36	eID	Swedish BankID
katarina.lindholm@finnha mmars.se	Authenticated	25.04.2026 20:35	Low	IP: 185.168.240.55

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Tollare Marina**  
Org.nr 769632-1665

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tollare Marina för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i

redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tollare Marina för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Stockholm

Finnhammars Revisionsbyrå AB

---

Katarina Lindholm  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.04.2026 20:35

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 24.04.2026 13:14

**DOCUMENT ID:**

S1hFxRdp-e

**ENVELOPE ID:**

HkjFxCda-g-S1hFxRdp-e

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Tollare Marina 2025.pdf

3 pages

**SHA-512:**

5d4feeee08dfc720ee73374e41f77ce9f786a1ac09b57c3  
d7ebc2120c9556d25bc26d1f17b37422653d5444acbbd  
a83a3aac687332d0691cb918ea7ac8e6d3a9

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATARINA LINDHOLM	Signed	25.04.2026 20:35	eID	Swedish BankID
katarina.lindholm@finnha mmars.se	Authenticated	25.04.2026 20:35	Low	IP: 185.168.240.55

\* 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