

Årsredovisning 2025

BF Tomtebogatan 23 u.p.a.

702002-3482



Välkommen till årsredovisningen för BF Tomtebogatan 23 u.p.a.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1920-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-23 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 nr 3	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1943.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 146 kvm och 3 lokaler om 104 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 253 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Öhlin	Ordförande
Adam Taurell	Suppleant
Ann-Charlotte Stening	Styrelseledamot
Harald Eidsmo	Styrelseledamot
Peter Silfverswärd	Suppleant

Valberedning

Therese Eidsmo

Firmateckning

Föreningen tecknas av två i styrelsen i förening

Revisorer

Henrik Christian Malmborg	Revisor
Per Eje Lundström	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2026-2032 ● Fönster, tak, avlopps- och kallvattenstammar

Avtal med leverantörer

Ownit
Fortum
Ellevio
Nabo
Kinnunen
SVA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 411 411	1 270 383	1 099 004	1 010 620
Resultat efter fin. poster	90 013	-272 093	-480 126	-390 743
Soliditet (%)	60	60	47	51
Yttre fond	1 402	701	701	701
Taxeringsvärde	75 768 000	99 309 000	99 309 000	99 309 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	541	492	413	384
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,6	80,1	79,0	78,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 357	1 355	1 355	1 355
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 292	1 292	1 292	1 292
Sparande / kvm totalyta, kr	131	-33	23	30
Elkostnad / kvm totalyta, kr	47	46	55	68
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	9	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	38	30	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	88	84	94	88
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,23	4,98	2,81	0,90
Räntekänslighet (%)	2,51	2,76	3,28	3,53

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	188 105	-	-	188 105
Upplåtelseavgifter	8 351 885	-	-	8 351 885
Fond, yttre underhåll	701	-	701	1 402
Balanserat resultat	-3 289 573	-272 093	-701	-3 562 367
Årets resultat	-272 093	272 093	90 013	90 013
Eget kapital	4 979 025	0	90 013	5 069 038

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 562 367
Årets resultat	90 013
Totalt	-3 472 354

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	701
Balanseras i ny räkning	-3 473 055
	-3 472 354

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 411 411	1 270 383
Övriga rörelseintäkter	3	11 344	49 371
Summa rörelseintäkter		1 422 755	1 319 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-901 976	-1 085 930
Övriga externa kostnader	8	-134 500	-162 170
Personalkostnader	9	-1 039	-1 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-205 760	-198 504
Summa rörelsekostnader		-1 243 275	-1 447 608
RÖRELSERESULTAT		179 480	-127 854
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 465	738
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-93 932	-144 977
Summa finansiella poster		-89 467	-144 240
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		90 013	-272 093
ÅRETS RESULTAT		90 013	-272 093

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	5 460 511	5 655 007
Maskiner och inventarier	12	130 018	32 439
Summa materiella anläggningstillgångar		5 590 529	5 687 446
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 593 329	5 690 246
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 694	19 143
Övriga fordringar	14	27 270	25 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	55 141	86 195
Summa kortfristiga fordringar		103 105	130 848
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 750 411	2 515 698
Summa kassa och bank		2 750 411	2 515 698
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 853 516	2 646 546
SUMMA TILLGÅNGAR		8 446 845	8 336 792

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 539 990	8 539 990
Fond för yttre underhåll		1 402	701
Summa bundet eget kapital		8 541 392	8 540 691
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 562 367	-3 289 573
Årets resultat		90 013	-272 093
Summa fritt eget kapital		-3 472 354	-3 561 666
SUMMA EGET KAPITAL		5 069 038	4 979 025
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 911 236	2 911 236
Leverantörsskulder		67 313	39 564
Skatteskulder		4 419	6 178
Övriga kortfristiga skulder		0	-4 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	394 839	404 941
Summa kortfristiga skulder		3 377 807	3 357 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 446 845	8 336 792

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	179 480	-127 854
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	205 760	198 504
	385 240	70 650
Erhållen ränta	4 465	738
Erlagd ränta	-106 342	-143 117
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	283 363	-71 729
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 743	24 633
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 450	-50 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten	343 556	-97 996
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-108 843	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-108 843	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	2 250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	234 713	2 152 004
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 515 698	363 694
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 750 411	2 515 698

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Tomtebogatan 23 u.p.a. är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

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

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	1 031 791	928 669
Övriga årsavgifter	63 000	63 000
Hysesintäkter, lokaler	228 339	220 903
Kabel-TV/Bredband	66 417	64 896
El	0	-17 030
Övriga intäkter	21 864	9 945
Summa	1 411 411	1 270 383

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	4
Erhållna bidrag	2 442	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	7 521	30 751
Övriga rörelseintäkter	1 383	18 616
Summa	11 344	49 371

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	38 414	40 340
Städning	51 506	46 148
Övrigt	7 975	15 850
Besiktning och service	21 148	39 011
Trädgårdsarbete	16 556	760
Snöskottning	20 000	6 184
Summa	155 599	148 293

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	136 067	35 444
Bostäder	0	5 625
Bostäder VVS	0	23 779
Tvättstuga	1 989	8 125
Soprum/miljöanläggning	0	12 891
Dörrar och lås/porttele	0	11 550
VA	38 339	133 044
El	9 310	10 957
Hissar	17 561	35 572
Tak	12 704	18 750
Gård/markytor	11 244	0
Försäkringsärende/vattenskada	4 106	73 754
Reparation p.g.a. skadegörelse	2 738	0
Summa	234 058	369 490

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	105 463	103 355
Vatten	93 763	86 098
Sophämtning	56 520	52 086
Summa	255 746	241 539

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 225	47 992
Självrisker	0	79 220
Kabel-TV	7 036	6 928
Bredband	70 980	70 980
Arvode teknisk förvaltning	46 760	44 608
Fastighetsskatt	80 572	76 880
Summa	256 573	326 608

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	7 535	2 356
Övriga förvaltningskostnader	46 977	57 312
Juridiska kostnader	3 462	3 344
Revisionsarvoden	19 200	-834
Ekonomisk förvaltning	39 326	37 992
Konsultkostnader	18 000	62 000
Summa	134 500	162 170

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Övriga personalkostnader	1 039	1 004
Summa	1 039	1 004

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	93 908	144 924
Övriga räntekostnader	24	53
Summa	93 932	144 977

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 477 168	9 477 168
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 477 168	9 477 168
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 822 161	-3 627 665
Årets avskrivning	-194 496	-194 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 016 657	-3 822 161
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 460 511	5 655 007
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>226 182</i>	<i>226 182</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 418 000	27 859 000
Taxeringsvärde mark	65 350 000	71 450 000
Summa	75 768 000	99 309 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 121	40 121
Årets inköp	108 843	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148 964	40 121
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 682	-3 674
Årets avskrivning	-11 264	-4 008
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 946	-7 682
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	130 018	32 439

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22 631	25 510
Övriga fordringar	4 639	0
Summa	27 270	25 510

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 286	35 537
Fastighetsskötsel	0	9 399
Försäkringspremier	8 618	8 125
Bredband	0	17 745
Förvaltning	11 237	15 389
Summa	55 141	86 195

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-10-02	2,58 %	600 000	600 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,64 %	1 211 236	1 211 236
Stadshypotek	2026-10-30	2,64 %	100 000	100 000
Stadshypotek	2026-03-03	2,64 %	1 000 000	1 000 000
Summa			2 911 236	2 911 236
Varav kortfristig del			2 911 236	2 911 236

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 911 236 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	9 827	8 681
El	10 570	13 027
Utgiftsräntor	11 965	24 375
Vatten	15 666	14 337
Förutbetalda avgifter/hyror	335 811	334 521
Beräknat revisionsarvode	11 000	10 000
Summa	394 839	404 941

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 332 000	5 332 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Stockholm

Ann-Charlotte Stening
Styrelseledamot

Hans Öhlin
Ordförande

Harald Eidsmo
Styrelseledamot

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

Henrik Christian Malmborg
Revisor

Per Eje Lundström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.05.2026 18:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 07.05.2026 09:49

DOCUMENT ID:

BkMI-N6YAZx

ENVELOPE ID:

HklxbVpK0bg-BkMI-N6YAZx

DOCUMENT NAME:

BF Tomtebogatan 23 u.p.a., 702002-3482 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

3383243fb8751034149f8a8b156e9621b0c55acc69e8de2da1055eb35677528209a4641d7b8469990b90a3fd676

40f220c787eac721bcb4139ba3452aca6fc9d

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. HANS ÖHLIN hans.ohlin@telia.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 09:51 07.05.2026 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.0.59.131
2. HARALD EIDSMO harald@eidsmo.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 10:13 07.05.2026 10:05	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.24
3. Ann-Charlotte Stening lottastening@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:10 07.05.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.109
4. Per Eje Lundström pejlu01@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:19 07.05.2026 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.20.65
5. Henrik Christian Malmborg henrikc malmörg@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 18:26 09.05.2026 18:25	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.8.235

* 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
Bf Tomtebogatan 23 u.p.a
organisationsnummer 702002-3482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
Bf Tomtebogatan 23 u.p.a för räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025 -12-31.

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 31 december 2025 och av
dess finansiella resultat 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 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 den
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 uppger, 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 på fel, 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 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 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 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 våra
uttalanden. Risken får 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 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 **Bf Tomtebogatan 23 u.p.a** för räkenskapsåret 2025-01-01 -2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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 2026-

Per Lundström
Föreningsvald revisor

Henrik Malmberg
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 09:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 07.05.2026 09:49

DOCUMENT ID:

By4eb4aFR-x

ENVELOPE ID:

rkZe-VTKRbe-By4eb4aFR-x

DOCUMENT NAME:

Bf Tomtebogatan 23 rev ber 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

4cb1ba8fd792e645cd71746e77877d3b0f18d07f03c313f
5209e6c57f5d38586a94b3c173796ebfa3c0c1d16e386c
cf24ce249e2023781af71c36e851a3427a4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Eje Lundström pejlu01@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2026 11:22 07.05.2026 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.20.65
2. Henrik Christian Malmborg henrikmalmborg@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2026 09:01 08.05.2026 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 194.26.208.64

* 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