

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tomtebo
Org nr: 716422-6180

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Hållbarhetsredovisning

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tomtebo får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-23. Nuvarande stadgar registrerades 2024-10-23.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gottsunda 19:4 i Uppsala Kommun. På fastigheten finns 13 byggnader med 182 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastigheternas adress är Eksätravägen i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	72
3 rum och kök	48
4 rum och kök	62

Användning	Antal
Antal garage	121
Antal p-platser	86

Total tomtarea 26 345 m²

Total bostadsarea 14 276 m²

Total lokalarea 2 400 m²

Årets taxeringsvärde 181 124 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 179 755 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Uppsala Lyftservice AB	Hissar
Ownit	Bredband
AB Bygg Beslag Lås & Säkerhet	Lås
Aimo Park	Parkering
Ragnsells	Avfallshantering
Hemfrid	Städ
Nordic Green Energy	El
PropEye	IMD (Individuell mätdata och debitering) avseende el
IF (Trygg Hansa från 2026)	Försäkring (inkl. bostadsrättstillägg)

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 521 tkr och planerat underhåll för 346 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan reviderades i oktober 2025 och visar på ett underhållsbehov på 5 213 tkr per år (365 kr/kvm) för de närmaste 30 åren. Av detta är 690 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 4 523 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 658 tkr enligt underhållsplanens rekommenderade avsättning på evig sikt.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkongtvätt	2019
Målning & renovering av staket	2019
Renovering lekplats	2019
Åtgärder garage	2019 - arbete pågår
Torkskåp	2020
Stamspolning	2020
Uteplats föreningslokalen	2021-2022
Brygga	2021-2022
Föreningslokalen invändigt	2021-2022
Hissar	2021-2022
Filterbyten	2023
Handdukstorkar	2023
Laddstolpar	2023
Filterbyten	2024
Marktvätt	2024
Smidesarbeten	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Utredning VVC	138 000
Ventilationsrengöring och filterbyten	208 416

Årets investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Motorvärmare	66 750
Webbokning tvättstugor	44 873

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Karlsson	Vice ordförande t.o.m. 2025-09-08, därefter ordförande	2027
Anneli Sundqvist	Sekreterare	2027
Bertil Hedman	Ledamot t.o.m. 2025-09-08, därefter vice ordförande	2027
Kim Selberg	Ledamot	2026
Peter Lindbom	Ledamot	2027
Soodabeh Hill	Ledamot	2026
Inger Knecht	Ordförande t.o.m. 2025-09-08, därefter ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anton Ekman	Suppleant	2026
Ester Alphonse-Schweizer	Suppleant	2026
Susanna Fredriksson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tomas Ericson, BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2026
Birgitta Sjödin	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BOREV Revision har mandat att utse revisorssuppleant	2026
Mikael Olsson	2026, avgått september 2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Siemiatkowska	2026
Fadumo Mohamud Yusuf	2026
Jonas Ylander	2026
Rabbe Sandell	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Här följer en kort rapport över styrelsens arbete under 2025.

Gemensamma aktiviteter och möten

Under året har föreningen haft flera gemensamma aktiviteter och möten:

- Ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2025 i Sunnerstaskolans matsal. 70 medlemmar närvarade, varav 62 röstberättigade.
- Extrastämma den 10 mars i Sunnerstaskolans matsal med 81 deltagare, varav 74 röstberättigade medlemmar.
- Extrastämma den 2 december i Gottsundakyrkan med 32 deltagare, varav 25 röstberättigade medlemmar.
- Dialogmöten (fysiskt och digitalt) den 25 maj respektive den 10 oktober.
- Tomtebodag den 25 maj och den 19 oktober.
- Expeditionstid i samband med styrelsemöten har börjat genomföras under hösten.

Möten - Styrelsen

Styrelsen har haft 21 styrelsemöten, varav två konstituerande, tre extramöten, ett budget- och ett bokslutsmöte, ett informationsmöte med Riksbyggen, samt tre möten avseende uppföljning av utredningen av föreningens vatten-, sanitet- och värmeanläggning.

E-postärenden

Cirka 800 e-postärenden från medlemmar och externa personer har inkommit och besvarats via styrelsens ärendehanteringssystem.

Ansvarsgrupper/trivselgrupper:

Flaggmästare:

Göran Wennberg

Flaggan har hissats på alla offentliga flaggdagar samt Tomtebodagarna.

Bryggmästare:

Rasmus Blomster Nonnemark

Välkomstgrupp (t.o.m. årstämma 2025)

Helen Alstergren

Kajsa Gustavsson

Kristina Levander

Britta Rollinsson (sammankallande)

Större projekt

- Omförhandling av förvaltningsavtalet med Riksbyggen, vilket inneburit en kostnadssänkning med cirka 495 000 kronor.
- Upphandling av ny leverantör för snöröjning och vinterunderhåll, vilket innebär en beräknad besparing på cirka 100 000 kronor per år.
- Sanering av legionella i dricksvattnet som påbörjades i december 2023 har fortsatt under 2024 och 2025. Beslut taget om en utredning av VVC och förslag till åtgärder för att få jämnare temperaturer i tappvattensystemet.
- Renoveringsarbete inklusive stambyte i Eksätravägen 102 som påbörjades 2024 har avslutats under 2025.
- Installation av nytt lås- och bokningssystem.
- Underhållsbesiktning av garaget.

Arbeten, underhåll, avtal (utöver tidigare nämna arbeten)

Utöver allmänt underhåll har föreningen utfört/införskaffat:

- Pelargonplantering
- Sommarjobb åt ungdomar att sköta om våra pelargonplanteringar.

Mässor, utbildningar med mera

Representanter från styrelsen deltog på Styrelsemässan för Bostadsrättsföreningar den 6 februari 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 244 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 249 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-02-01 då avgifterna höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3% från och med 2026-02-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	16 661	14 706	14 046	13 115	12 881
Resultat efter finansiella poster	326	-1 388	1 202	-340	-625
Soliditet %	32	31	32	30	30
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	90	90	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 100	972	928	864	846
Energikostnad kr/kvm	216	206	179	220	150
Sparande kr/kvm	240	124	273	221	338
Skuldsättning kr/kvm	4 591	4 714	4 837	5 019	5 157
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 363	5 507	5 650	5 863	6 024
Räntekänslighet %	4,9	5,7	6,1	6,8	7,1

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 415 000	6 532 216	10 739 387	−1 387 560
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 387 560	1 387 560
Reservering underhållsfond		658 000	−658 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−346 416	346 416	
Årets resultat				326 260
Vid årets slut	21 415 000	6 843 801	9 040 243	326 260

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 351 827
Årets resultat	326 260
Årets fondreservering enligt stadgarna	−658 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	346 416
Summa	9 366 502

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **9 366 502**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 660 778	14 706 008
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 969	55 382
Summa		16 763 747	14 761 390
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 856 294	-7 158 871
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 812 448	-1 790 601
Personalkostnader	Not 6	-367 416	-372 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 335 445	-3 287 417
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-65 455
Summa rörelsekostnader		-13 371 603	-12 674 486
Rörelseresultat		3 392 143	2 086 904
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 063	18 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 077 947	-3 492 612
Summa finansiella poster		-3 065 884	-3 474 464
Resultat efter finansiella poster		326 260	-1 387 560
Årets resultat		326 260	-1 387 560



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	110 147 339	113 348 096
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	261 882	287 948
Summa materiella anläggningstillgångar		110 409 221	113 636 044
Summa anläggningstillgångar		110 409 221	113 636 044
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		37 597	24 069
Övriga fordringar	Not 13	50 609	53 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	625 825	421 601
Summa kortfristiga fordringar		714 031	498 944
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 795 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 795 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 216 648	4 384 674
Summa kassa och bank		5 216 648	4 384 674
Summa omsättningstillgångar		7 725 678	4 883 617
Summa tillgångar		118 134 899	118 519 661



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	21 415 000	21 415 000
Fond för yttre underhåll	6 843 801	6 532 216
Summa bundet eget kapital	28 258 801	27 947 216
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	9 040 243	10 739 387
Årets resultat	326 260	-1 387 560
Summa fritt eget kapital	9 366 502	9 351 827
Summa eget kapital	37 625 303	37 299 044
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	62 395 808
Summa långfristiga skulder	37 945 986	62 395 808
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 216 850
Leverantörsskulder	999 464	856 040
Skatteskulder	Not 18	33 489
Övriga skulder	Not 19	125 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 592 784
Summa kortfristiga skulder	42 563 610	18 824 809
Summa eget kapital och skulder	118 134 899	118 519 661



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 392 143	2 086 904
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 335 445	3 287 417
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		65 455
	6 727 588	5 439 775
Erhållen ränta	-1	18 148
Erlagd ränta	-2 766 269	-3 601 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 961 319	1 856 439
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-203 023	-730
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 023 300	15 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 781 596	1 871 401
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-63 750	-918 949
Investeringar i inventarier	-44 873	-61 250
Kortfristiga placeringar (ökning-, minskning +)	-1 795 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 903 623	-980 199
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 046 000	-2 046 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 046 000	-2 046 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	831 973	-1 154 798
Likvida medel vid årets början	4 384 674	5 539 472
Likvida medel vid årets slut	5 216 648	4 384 674



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad- Balkonger	Komponent	22
Byggnad- Dörrar & portar	Komponent	16
Byggnad- Fasad	Komponent	Klar
Byggnad- Fönster	Komponent	16
Byggnad- Hiss	Komponent	30
Byggnad- Inre ytskikt	Komponent	24
Byggnad- Garage ytskikt	Komponent	Klar
Byggnad- Vindskydd garage	Komponent	15
Byggnad- Stomme	Komponent	91
Byggnad- Tak	Komponent	22
Byggnad- Torkskåp	Komponent	10
Byggnad- Tvättmaskin	Komponent	15
Byggnad- Vatten och avlopp	Komponent	22
Byggnad- Ventilation	Komponent	12
Byggnad- Värmesystem	Komponent	22
Bergvärme	Linjär	40
Stolpbelysning	Linjär	Klar
Laddplatser + bidrag	Linjär	10
Renovering brygga	Linjär	15
Markinventarier	Linjär	20
IMD	Linjär	15
Bastuaggregat	Linjär	10
RB Connect	Linjär	10
Inventarier	Linjär	Klar
Lyktstolpar	Linjär	20
Motorvärmare	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	15 413 487	13 550 648
Hyror, garage	540 200	536 834
Hyror, p-platser	330 815	223 674
Hyror, övriga	47 829	45 829
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 473	-11 503
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 813	350
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-26 460	-25 710
Rabatter	0	-1 100
Elavgifter bostäder**	293 505	321 305
Elavgifter laddstolpar	21 415	3 213
Övriga ersättningar	58 295	62 483
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-23	-15
Summa nettoomsättning	16 660 778	14 706 008

*I "Årsavgifter, bostäder" ingår värme, vatten, sophämtning, bredband, Tv-kanaler, bostadsrättstillägg, nyttjande av föreningens lokaler (bastu, hobbyrum, föreningslokal, tvättstuga) samt båtbygga (båtplats ingår ej utan kan hyras)

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet "Årsavgift" i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 140	55 382
Försäkringsersättningar	101 829	0
Summa övriga rörelseintäkter	102 969	55 382

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-346 416	-103 235
Reparationer	-1 521 476	-1 029 234
Självrisk	0	-40 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-385 008	-374 210
Arrendeavgifter	-19 054	-29 987
Försäkringspremier	-361 131	-342 157
Kabel- och digital-TV	-530 712	-530 712
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 687	-6 257
Serviceavtal	-133 829	-151 916
Obligatoriska besiktningar	-99 173	-39 359
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 250
Snö- och halkbekämpning	-111 630	-324 743
Statuskontroll	-68 970	-28 648
Drift och förbrukning, övrigt	-2 142	-2 093
Förbrukningsinventarier	-19 377	-53 191
Vatten	-789 250	-721 637
Fastighetsel	-2 159 958	-2 083 581
Uppvärmning	-653 237	-627 785
Sophantering och återvinning	-234 916	-271 043
Förvaltningsarvode drift	-400 329	-397 833
Summa driftskostnader	-7 856 294	-7 158 871

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 600 788	-1 550 746
Lokalkostnader	-8 682	-1 000
IT-kostnader	-15 504	-13 156
Arvode, yrkesrevisor	-28 662	-30 276
Övriga försäljningskostnader	0	-2 062
Övriga förvaltningskostnader	-81 792	-84 544
Kreditupplysningar	-7 875	-8 710
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-50 747	-36 959
Representation	-5 969	-3 129
Kontorsmateriel	-5 080	-33 340
Telefon och porto	0	-432
Bankkostnader	-6 273	-6 224
Övriga externa kostnader	-1 077	-20 023
Summa övriga externa kostnader	-1 812 448	-1 790 601

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-8 275	-12 389
Styrelsearvoden	-114 604	-109 802
Sammanträdesarvoden	-128 400	-138 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-32 125	-24 500
Övriga personalkostnader	0	-3 000
Sociala kostnader	-84 013	-83 651
Summa personalkostnader	-367 416	-372 142

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 888 721	-2 889 403
Avskrivning Markanläggningar	-373 064	-325 817
Avskrivning Markinventarier	-2 721	-2 721
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 083	-3 743
Avskrivning Installationer	-66 855	-65 733
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 335 445	-3 287 417

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-65 455
Summa övriga rörelsekostnader	0	-65 455

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 249	16 807
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 816	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	150	193
Övriga ränteintäkter	-151	1 148
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 063	18 148

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 077 920	-3 492 359
Övriga räntekostnader	-28	-253
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 077 947	-3 492 612

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	174 831 302	174 831 302
Mark	10 187 365	10 187 365
Markanläggning	11 203 901	10 482 604
Markinventarier	54 422	54 422
	196 276 990	195 555 693
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	117 806
Markanläggning	63 750	801 143
	63 750	918 949
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering byggnader	0	-117 806
Utrangering markanläggningar	0	-79 846
	0	-197 652
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	196 340 740	196 276 990
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-55 344 108	-52 143 557
Markanläggningar	-2 823 250	-2 577 279
Markinventarier	-43 537	-40 816
	-58 210 894	-54 761 651
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 252 221	-3 252 903
Årets avskrivning markanläggningar	-373 064	-325 817
Årets avskrivning markinventarier	-2 721	-2 721
Årets avskrivningar på gjorda utrangeringar Byggnad	0	52 351
Årets avskrivningar på gjorda utrangeringar Markanläggning	0	79 846
	-3 628 006	-3 449 243
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-61 838 901	-58 210 894
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar av byggnad	-36 350 000	-36 350 000
Ingående återföring av avskrivningar på nedskrivningar	11 632 000	11 268 500
Årets återföring av avskrivningar på nedskrivningar	363 500	363 500
	-24 354 500	-24 718 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	110 147 339	113 348 096
Varav		
Byggnader	91 880 473	94 769 194
Mark	10 187 365	10 187 365
Markanläggningar	8 071 337	8 380 651
Markinventarier	8 164	10 885

Taxeringsvärden		
Bostäder	174 000 000	172 000 000
Lokaler	7 124 000	7 755 000
Totalt taxeringsvärde	181 124 000	179 755 000
<i>varav byggnader</i>	<i>147 092 000</i>	<i>143 435 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 032 000</i>	<i>36 320 000</i>
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	164 630	103 380
Installationer	954 563	954 563
	1 119 193	1 057 943
Årets anskaffningar		
Installationer	44 873	61 250
	44 873	61 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 164 066	1 119 193
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-107 123	-103 380
Installationer	-724 122	-658 389
	-831 245	-761 769
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 086	-3 743
Installationer	-66 855	-65 733
	-70 941	-69 476
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-111 206	-107 123
Installationer	-790 977	-724 122
	-902 183	-831 245
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-902 183	-831 245
Restvärde enligt plan vid årets slut	261 882	287 948
Varav		
Inventarier och verktyg	53 424	57 507
Installationer	208 458	230 441
Not 13 Övriga fordringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50 609	53 274
Summa övriga fordringar	50 609	53 274

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	12 064	0
Förutbetalda försäkringspremier	353 083	361 131
Förutbetalda driftkostnader	25 403	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	184 697	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 226	44 226
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 351	16 244
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	625 825	421 601

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	1 795 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 795 000	0

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	602	1 795 602
Transaktionskonto	5 216 046	2 589 072
Summa kassa och bank	5 216 648	4 384 674

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	76 566 658	78 612 658
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-996 000	-1 796 000
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-37 624 672	-14 420 850
Långfristig skuld vid årets slut	37 945 986	62 395 808

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,31%	2026-06-12	14 420 850,00	0,00	250 000,00	14 170 850,00
STADSHYPOTEK	4,69%	2026-09-30	24 253 822,00	0,00	800 000,00	23 453 822,00
NORDEA	2,88%	2027-12-15	9 869 785,00	0,00	996 000,00	8 873 785,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2028-09-01	30 068 201,00	0,00	0,00	30 068 201,00
Summa			78 612 658,00	0,00	2 046 000,00	76 566 658,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 996 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 14 170 850 kr och Stadshypotek lån om 23 453 822 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 66 336 658 kr

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	385 008	740 958
Debiterad preliminärskatt	-352 990	-707 469
Summa skatteskulder	32 018	33 489

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	324 737	0
Skuld för moms	18 919	46 837
Skuld sociala avgifter och skatter	0	78 809
Summa övriga skulder	343 656	125 646

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	38 175	0
Upplupna räntekostnader	535 483	223 804
Upplupna driftskostnader	30 845	110 179
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	106 665	16 059
Upplupna elkostnader	253 623	294 298
Upplupna vattenavgifter	0	59 946
Upplupna värmekostnader	59 121	45 692
Upplupna kostnader för renhållning	12 269	0
Upplupna revisionsarvoden	28 000	26 638
Upplupna styrelsearvoden	121 502	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 379 116	816 168
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 567 800	1 592 784

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	172 500 000	172 500 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-20

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift

Mikael Karlsson

Anneli Sundqvist

Bertil Hedman

Peter Lindbom

Soodabeh Hill

Kim Selberg

Inger Knecht

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Birgitta Sjödin
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tomtebo, org.nr 716422-6180

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tomtebo 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Tomtebo för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Birgitta Sjödin
Förtroendevald revisor