

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

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
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.

Uppllysning 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
Eget kapital	615 381 044	0	-2 870 962	612 510 082

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 421 973
Årets resultat	-2 870 962
Totalt	-24 292 935

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
	-24 292 935

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	9 998 057	8 830 527
Övriga rörelseintäkter	3	408 304	380
Summa rörelseintäkter		10 406 361	8 830 906
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-9 852 305	-9 550 437
RÖRELSERESULTAT		554 056	-719 531
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 643	6 899
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 426 660	-3 509 552
Summa finansiella poster		-3 425 018	-3 502 653
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 870 962	-4 222 184
ÅRETS RESULTAT		-2 870 962	-4 222 184

Balansräkning

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

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		633 830 000	633 830 000
Fond för yttre underhåll		2 973 017	2 020 563
Summa bundet eget kapital		636 803 017	635 850 563
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 421 973	-16 247 335
Årets resultat		-2 870 962	-4 222 184
Summa fritt eget kapital		-24 292 935	-20 469 519
SUMMA EGET KAPITAL		612 510 082	615 381 044
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	93 723 622	108 825 782
Övriga långfristiga skulder		15 000	15 000
Summa långfristiga skulder		93 738 622	108 840 782
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		15 097 850	1 974 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		721 346 555	726 196 063

Kassaflödesanalys

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

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
Summa	9 998 054	8 830 906

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Ersättn.fr.försäkr.bolag	408 307	0
Summa	408 307	0

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
Summa	578 669	810 581

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
Summa	519 140	176 511

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	126 861	42 490
Tak	16 863	0
Summa	143 723	42 490

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
Summa	2 726 539	2 674 272

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
Summa	201 116	190 113

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
Summa	301 281	278 651

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

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

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

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

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

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

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

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

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
Summa	637 580	930 310

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
Summa	279 568	309 571

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
Summa			107 141 302	108 825 782
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
Summa	1 241 049	1 170 475

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
1. LEIF RUNE BERGKVIST 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
2. KARL GÖRAN KRISTENSSON 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
3. MILICA MILIC 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
4. LISELOTT ÅKERMAN AMINI 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
5. David Mikael Johansson Rad 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
6. Anna Emilia Eldh Brander 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
7. Jonas Arne Erén Sundholm 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
8. Oskar Mats Helio Åkesson 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