



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tonfisken

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. 5
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-16 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tonfisken 22	1999	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2001.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 416 kvm och garage om 570 kvm. Byggandens totalarea är 2986.

Styrelsens sammansättning

Per Lindell	Ordförande
Henrik Allan Hofvander	Styrelseledamot
Lars Åke Claesson	Styrelseledamot
Torbjörn Olof Johansson	Styrelseledamot
Siv Monica Lindskog	Suppleant
Sten Christer Trulsson	Suppleant
Tommy Falk	Suppleant

Valberedning

Anna-Lena Janséus, sammankallande
Yvonne Ekman Pårup

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två ledamöter i förening.

Revisorer

Erik Håkansson Auktoriserad revisor Revisorsgruppen i Malmö

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2071.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Installation av system för laddning av el- och hybridbilar till samtliga garageplatser.
 - Underhåll och förnyelse av system för porttelefoner
 - Kompletter renovering av hissdörrar och schaktdörrar med byte av förslitningsdelar samt elektriskt säkerställande av hissar.
 - Utbyte av belysning i trapphus till sensorstyrda LED armaturer med dim- och nödbelysning.
 - Ett antal åtgärder har gjorts för att optimera och göra värmesystemet mer robust, med byte av cirkulationspump och expansionskärl, höjt tryck för bättre fördelning samt sänkt värmekurva för uttag av värme.
- 2024**
- Tätning av läckage vid burspråk mot Linnégatan.
 - Samtliga entrédörrar slipade och oljade.
 - Målning av fasadparti som garantiåtagande.
 - Spolning av avloppssystem genomfört som förebyggande underhåll.
 - Omläggning av samtliga lägenheters säkring, från 20 till 16 Amp.
 - Ombyggnad av elinstallation för att skapa ett mer robust system, genom att lägga om viktiga komponenter till separata brytare.
- 2025**
- Årlig kontroll av brandluckor genomfört utan anmärkning.
 - Mindre läckage på vind genom yttertak åtgärdat.
 - Underhåll av miljöhus genomfört med målning och byte av fläkt.
 - För att förbereda övergång till K3 redovisning har brf underhållsplan reviderats.
 - Fullmakt har lämnats till Gallagher för tecknande av försäkring och rådgivning.
 - Fuktmatning i källarförråd genomfört utan anmärkning.
 - Försköning av trädgård har inletts genom diverse nyplantering.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Jour	Örestads Bevakning
Serviceavtal fastighetsskötsel	Hjertmer Fastighetservice
Serviceavtal fjärrvärme	E.ON
Serviceavtal garageport	Assa Abloy
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal ventilationssystem	Rosvalls Ventilation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna för 2025 lämnades oförändrade.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 950 956	1 939 144	1 900 373	1 836 062
Resultat efter fin. poster	-151 885	190 015	218 641	424 968
Soliditet (%)	78	77	76	74
Yttre fond	984 400	936 063	857 530	641 299
Taxeringsvärde	73 278 000	70 588 000	70 588 000	70 588 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	750	750	728	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	93,5	91,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 977	5 285	5 624	6 017
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 027	4 276	4 550	4 869
Sparande / kvm totalyta, kr	127	203	286	284
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	22	20	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	104	112	96	84
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	33	27	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	164	167	144	129
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,56	2,65	0,98	-
Räntekänslighet (%)	6,63	7,04	7,72	-

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.

Upplysning vid förlust

Den största delen av underskottet har uppstått efter en speciell inventering som medförde ett antal förskönande åtgärder av engångskaraktär. Det handlar bl.a. om uppfräschning av miljöhus, balkonger, fasad samt planeringar i trädgård och utbyte av fläktar. En väsentlig bidragande orsak är också att arvodet för revision för 2025 periodiseras för arvodet som kommer faktureras nu under våren. Räntor och taxebundna kostnader följer budgeten väl. Det negativa kassaflödet förklaras av en extra amortering på 500.000 kr. I och med införandet av redovisningen enligt K3 så kommer en total översyn av ekonomin, inklusive nya högre avskrivningar att behöva göras i budgetarbetet för 2027.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	38 200 000	-	-	38 200 000
Fond, yttre underhåll	936 063	-18 663	67 000	984 400
Balanserat resultat	3 686 046	208 678	-67 000	3 827 723
Årets resultat	190 015	-190 015	-151 885	-151 885
Eget kapital	43 012 123	0	-151 885	42 860 239

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 894 723
Årets resultat	-151 885
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-67 000
Totalt	3 675 839
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	160 805
Balanseras i ny räkning	3 836 644

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	1 950 957	1 939 144
Övriga rörelseintäkter	3	2 800	0
Summa rörelseintäkter		1 953 757	1 939 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 075 469	-922 658
Övriga externa kostnader	9	-192 366	-91 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-400 620	-400 620
Summa rörelsekostnader		-1 668 455	-1 415 142
RÖRELSERESULTAT		285 302	524 002
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		4 247	15 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-441 434	-349 247
Summa finansiella poster		-437 187	-333 988
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-151 885	190 015
ÅRETS RESULTAT		-151 885	190 015

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	54 142 945	54 523 537
Maskiner och inventarier	12	141 815	161 843
Summa materiella anläggningstillgångar		54 284 760	54 685 380
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 284 760	54 685 380
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	953 384	1 390 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	52 157	51 753
Summa kortfristiga fordringar		1 005 541	1 441 814
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 421	8 809
Summa kassa och bank		3 421	8 809
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 008 962	1 450 623
SUMMA TILLGÅNGAR		55 293 722	56 136 003

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 200 000	38 200 000
Fond för yttre underhåll		984 400	936 063
Summa bundet eget kapital		39 184 400	39 136 063
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 827 723	3 686 046
Årets resultat		-151 885	190 015
Summa fritt eget kapital		3 675 839	3 876 060
SUMMA EGET KAPITAL		42 860 239	43 012 123
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 756 250	7 193 750
Summa långfristiga skulder		4 756 250	7 193 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 268 750	5 575 000
Leverantörsskulder		64 640	68 308
Skatteskulder		5 860	1 080
Övriga kortfristiga skulder		12 609	9 583
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	325 375	276 159
Summa kortfristiga skulder		7 677 234	5 930 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 293 722	56 136 003

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	285 302	524 002
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	400 620	400 620
	685 922	924 622
Erhållen ränta	4 247	15 259
Erlagd ränta	-421 419	-323 289
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	268 750	616 593
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-431	33 665
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	33 339	58 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten	301 658	709 055
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-743 750	-818 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-743 750	-818 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-442 092	-109 695
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 398 372	1 508 068
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	956 280	1 398 372

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tonfisken 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för TV/bredband, 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	0,83 %
Laddstolpar	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	1 812 516	1 812 516
Hysesintäkter garage	69 300	73 500
Hysesintäkter garage, moms	49 800	37 700
Elintäkter laddstolpe moms	13 398	13 674
Pantsättningsavgift	2 352	0
Överlåtelseavgift	2 903	1 313
Administrativ avgift	686	441
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	1 950 957	1 939 144

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	2 800	0
Summa	2 800	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	97 867	115 109
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 075
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	33 093	0
Larm och bevakning	0	5 112
Städning enligt avtal	47 580	50 034
Besiktningar	2 821	0
Hissbesiktning	4 403	4 260
Brandskydd	4 890	7 890
Gårdkostnader	4 531	0
Gemensamma utrymmen	0	1 500
Snöröjning/sandning	919	0
Serviceavtal	43 653	40 544
Förbrukningsmaterial	2 345	0
Summa	242 102	226 524

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	17 504
Bostadsrättslägenheter	3 119	0
Dörrar och lås/porttele	1 688	12 729
VVS	17 099	19 975
Ventilation	5 625	5 625
Elinstallationer	0	8 794
Hissar	17 695	13 359
Tak	3 813	0
Fasader	0	8 481
Summa	49 039	86 467

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	65 250	11 875
Installationer	27 687	6 788
Entr/trapphus	6 618	0
Dörrar och lås	8 537	0
Gemensamma utrymmen	6 550	0
Ventilation	16 750	0
Mark/gård/utemiljö	29 413	0
Summa	160 805	18 663

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	69 032	64 887
Uppvärmning	311 076	334 400
Vatten	109 391	99 577
Sophämtning/renhållning	21 080	23 224
Summa	510 579	522 088

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 866	0
Kabel-TV	40 817	30 436
Fastighetsskatt	43 260	38 480
Summa	112 943	68 916

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	738
Tele- och datakommunikation	18 114	9 148
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	57 750	15 272
Styrelseomkostnader	3 522	800
Föreningskostnader	12 041	7 266
Förvaltningsarvode enl avtal	39 359	39 135
Överlåtelsekostnad	2 058	2 006
Pantsättningskostnad	3 528	0
Övriga förvaltningsarvoden	21 875	0
Korttidsinventarier	0	90
Administration	13 351	10 534
Konsultkostnader	6 700	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 580	0
Summa	192 366	91 864

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	441 434	349 245
Dröjsmålsränta	0	2
Summa	441 434	349 247

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 143 750	60 143 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 143 750	60 143 750
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 620 213	-5 239 621
Årets avskrivning	-380 592	-380 592
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 000 805	-5 620 213
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 142 945	54 523 537
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 290 000</i>	<i>14 290 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 878 000	46 588 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	24 000 000
Summa	73 278 000	70 588 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	200 230	200 230
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 230	200 230
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-38 387	-18 359
Årets avskrivning	-20 028	-20 028
Utgående ackumulerad avskrivning	-58 415	-38 387
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	141 815	161 843

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	525	498
Transaktionskonto	196 639	324 410
Borgo räntekonto	756 220	1 065 153
Summa	953 384	1 390 061

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 167	12 688
Förutbet försäkr premier	29 726	28 866
Förutbet kabel-TV	10 378	10 199
Upplupna intäkter	886	0
Summa	52 157	51 753

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2028-01-19	3,10 %	4 831 250	5 425 000
Nordea	2026-01-21	3,75 %	4 350 000	4 425 000
Nordea	2026-11-18	4,52 %	2 843 750	2 918 750
Summa			12 025 000	12 768 750
Varav kortfristig del			7 268 750	5 575 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 900 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	205	0
Uppl kostn el	5 447	6 490
Uppl kostnad Värme	41 477	38 465
Uppl kostn räntor	81 573	61 558
Uppl kostn vatten	8 767	7 835
Uppl kostnad Sophämtning	1 538	1 643
Förutbet hyror/avgifter	161 368	160 168
Beräkn arvode revision	25 000	0
Summa	325 375	276 159

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 349 000	22 349 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Malmö

Henrik Allan Hofvander
Styrelseledamot

Lars Åke Claesson
Styrelseledamot

Per Lindell
Ordförande

Torbjörn Olof Johansson
Styrelseledamot

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

Revisorsgruppen i Malmö
Erik Håkansson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 18:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2026 13:12

DOCUMENT ID:

ByZbNLzRTWe

ENVELOPE ID:

Bkg4IGC6be-ByZbNLzRTWe

DOCUMENT NAME:

Brf Tonfisken, 769604-7906 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

6e6691b4a4f2d976ee8d2619a677f1d1d709a2573b8e8e

4730cf2f4d3e8aa981b88bb55228211552b8ced5f911ffc

9667364ac58be6730f7337f7b4871fc756b

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. PER LINDELL per.lindell@telia.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 14:55 28.04.2026 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.236.202.18
2. Henrik Allan Hofvander henrikhofvander@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 16:30 28.04.2026 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.127.243
3. Torbjörn Olof Johansson tobbeej@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:53 30.04.2026 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.116.141
4. Lars Åke Claesson lars-ake.claesson1@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:53 04.05.2026 17:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.236.202.18
5. ERIK JAKOB HÅKANSSON erik.hakansson@revisorsgruppen.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:05 04.05.2026 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.110.83

* 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 Bostadsrättsföreningen Tonfisken

Org.nr. 769604-7906

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tonfisken för år 2025.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tonfisken för år 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers 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 revisionsred 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.

Limhamn den

Erik Håkansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 18:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2026 13:12

DOCUMENT ID:

ryZVLz06Ze

ENVELOPE ID:

BkgLELGCp-e-ryZVLz06Ze

DOCUMENT NAME:

RB Brf Tonfisken.pdf

4 pages

SHA-512:

cdb853f820891a6f7927c7e24ce7c4182623953db8dd7563eab1bdaed0e73730b682706ab6bf7b5a32558f82391adbdeb9874894b7d09443c8b8235eb29ada5a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK JAKOB HÅKANSSO N	Signed	04.05.2026 18:04	eID	Swedish BankID
erik.hakansson@revisorsgruppen.se	Authenticated	04.05.2026 18:03	Low	IP: 213.89.110.83

* 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