



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tor 41

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 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
Gjutaren Mindre 10	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 728 kvm och 1 lokal om 500 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 228 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kai Jokitulppo	Ordförande
Axel Wirfelt	Styrelseledamot
Emma Ekenberg	Styrelseledamot
Thomas Tranberg	Styrelseledamot
Lukas Kvarnsjö	Ledamot
Johan Hellberg	Styrelseledamot flytt 2026-02-09
Maria Zaphiropoulos	Ledamot
Maria Zaphiropoulos	Suppleant t o m 2026-02-09

Valberedning

Anna Kratz och Henrik Alm

Firmateckning

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

Revisorer

Magnus Hamberg Auktoriserad revisor Parsells Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Byte av ventilationsanläggning i lokal inkl. godkänd OVK

2024 ● Spolning av stammar
Översyn och uppdatering av underhållsplan

2025 ● Radonmätning genomförd, godkänd
Uppdatering komponenter hiss

Planerade underhåll

2026 ● Renovering av fasad innergård
Målning av fönster
Renovering av vädringsbalkonger inklusive räcken
Översyn elcentral undercentral

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Teknisk förvaltning Åkerlunds Fastighetsservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under verksamhetsåret tagit fram ett upphandlingsunderlag för renovering av fasad innergård, målning av fönster samt räcken för vädringsbalkonger. Genomförandet av nämnda renoveringsåtgärder flyttades till 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fortsatt en god ekonomi. Trots ökade budgeterade kostnader för verksamhetsåret 2026 samt inplanerat underhåll görs bedömningen att vi inte behöver höja avgifterna i nuläget. Vi följer dock utvecklingen av kulturbidrag som vår externa hyresgäst Teater Giljotin AB har ett beroende till. Styrelsen följer även kostnadsutveckling löpande mot budget för att identifiera eventuellt behov av att anpassa avgifterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 881 187	1 825 108	1 761 933	1 656 805
Resultat efter fin. poster	694 462	219 019	-922 149	262 100
Soliditet (%)	98	97	98	98
Yttre fond	849 547	602 044	1 536 120	1 268 184
Taxeringsvärde	87 382 000	89 312 000	89 312 000	89 312 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	438	438	438	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	34,4	41,4	42,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	461	260	384	260
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	21	21	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	140	172	137	126
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	47	32	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	200	239	189	173
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	47 412 918	-	-	47 412 918
Upplåtelseavgifter	6 744 814	-	-	6 744 814
Fond, yttre underhåll	602 044	-20 433	267 936	849 547
Balanserat resultat	-3 542 618	239 452	-267 936	-3 571 102
Årets resultat	219 019	-219 019	694 462	694 462
Eget kapital	51 436 177	0	694 462	52 130 639

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 303 166
Årets resultat	694 462
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-267 936
Totalt	-2 876 640

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 876 640

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	1 881 186	1 825 108
Övriga rörelseintäkter	3	319 235	4 598
Summa rörelseintäkter		2 200 421	1 829 706
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-965 018	-1 210 873
Övriga externa kostnader	9	-156 011	-133 504
Personalkostnader	10	-65 702	-46 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-316 176	-316 176
Övriga rörelsekostnader		-72 804	0
Summa rörelsekostnader		-1 575 710	-1 707 260
RÖRELSERESULTAT		624 711	122 446
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68 403	96 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	1 349	0
Summa finansiella poster		69 752	96 573
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		694 462	219 019
ÅRETS RESULTAT		694 462	219 019

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	47 443 027	47 750 515
Markanläggningar	13	364 885	373 573
Summa materiella anläggningstillgångar		47 807 912	48 124 088
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 807 912	48 124 088
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		338 012	3 067
Övriga fordringar	14	1 815 497	1 486 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	90 640	67 360
Summa kortfristiga fordringar		2 244 148	1 556 487
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 185 296	3 137 206
Summa kassa och bank		3 185 296	3 137 206
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 429 444	4 693 694
SUMMA TILLGÅNGAR		53 237 356	52 817 782

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 157 732	54 157 732
Fond för yttre underhåll		849 547	602 044
Summa bundet eget kapital		55 007 279	54 759 776
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 571 102	-3 542 618
Årets resultat		694 462	219 019
Summa fritt eget kapital		-2 876 640	-3 323 599
SUMMA EGET KAPITAL		52 130 639	51 436 177
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		171 684	123 048
Skatteskulder		310 206	331 591
Övriga kortfristiga skulder		212 695	518 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	412 132	408 170
Summa kortfristiga skulder		1 106 717	1 381 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 237 356	52 817 782

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	624 711	122 446
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	316 176	316 176
	940 887	438 622
Erhållen ränta	62 469	78 345
Erlagd ränta	1 349	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 004 705	516 966
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-337 571	135 613
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-274 888	260 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten	392 246	912 610
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	392 246	912 610
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 348 241	3 435 631
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 740 488	4 348 241

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tor 41 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 leverantörsfakturor. 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 kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 %
Markanläggningar	2,00 %

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	757 368	757 368
Hysesintäkter lokaler, moms	899 528	885 588
Deb. fastighetsskatt, moms	149 315	105 840
Varmvatten, moms	59 116	59 116
Dröjsmålsränta	316	756
Pantsättningsavgift	6 468	5 634
Överlåtelseavgift	7 313	5 732
Administrativ avgift, moms	196	98
Administrativ avgift	588	196
Andrahandsuthyrning	980	4 780
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Summa	1 881 186	1 825 108

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	7 830	0
Övriga intäkter	0	4 598
Återvunnen moms	311 405	0
Summa	319 235	4 598

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	36 356	38 908
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 021
Fastighetsskötsel gård enl avtal	25 364	23 240
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	4 343
Städning enligt avtal	50 296	58 776
Städning utöver avtal	364	0
Sotning	10 076	0
Besiktningar	0	7 163
Hissbesiktning	0	2 263
Brandskydd	20 082	0
Bevakning	8 088	14 463
Myndighetstillsyn	13 570	2 115
Gårdkostnader	7 815	1 599
Gemensamma utrymmen	477	1 845
Sophantering	3 831	0
Snöröjning/sandning	984	4 834
Serviceavtal	23 217	10 090
Mattvätt/Hyrmattor	6 033	6 175
Förbrukningsmaterial	852	501
Summa	207 404	177 338

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	-421	8 910
Trapphus/port/entr	3 555	5 611
Dörrar och lås/porttele	9 587	37 617
VVS	274	53 002
Värmeanläggning/undercentral	0	35 674
Ventilation	1 740	0
Elinstallationer	4 990	7 581
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	17 909
Hissar	28 367	48 394
Balkonger/altaner	0	8 190
Summa	48 093	222 887

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	20 453
Summa	0	20 453

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	46 614	46 422
Uppvärmning	313 520	382 880
Vatten	86 223	103 921
Sophämtning/renhållning	59 847	72 879
Grovsopor	3 730	0
Summa	509 933	606 102

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 809	12 629
Kabel-TV	6 230	5 075
Fastighetsskatt	143 816	166 390
Summa	199 855	184 094

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 046	1 107
Tele- och datakommunikation	1 521	376
Inkassokostnader	614	1 124
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 470	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 810	32 844
Fritids och trivselkostnader	262	491
Föreningskostnader	5 221	1 600
Förvaltningsarvode enl avtal	45 022	46 791
Överlåtelsekostnad	9 509	12 036
Pantsättningskostnad	8 959	9 316
Administration	2 202	3 837
Konsultkostnader	46 305	23 982
Bostadsrätterna Sverige	5 070	0
Summa	156 011	133 504

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	49 994	47 422
Arbetsgivaravgifter	15 708	-715
Summa	65 702	46 707

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Kostnadsränta skatter och avgifter	-1 349	0
Summa	-1 349	0

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 608 817	52 608 817
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 608 817	52 608 817
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 858 302	-4 550 814
Årets avskrivning	-307 488	-307 488
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 165 790	-4 858 302
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 443 027	47 750 515
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 860 257</i>	<i>21 860 257</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 998 000	25 512 000
Taxeringsvärde mark	55 384 000	63 800 000
Summa	87 382 000	89 312 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	434 388	434 388
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	434 388	434 388
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-60 815	-52 127
Årets avskrivning	-8 688	-8 688
Utgående ackumulerad avskrivning	-69 503	-60 815
Utgående restvärde enligt plan	364 885	373 573

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	236 421	225 212
Momsavräkning	23 884	49 813
Transaktionskonto	499 483	622 425
Borgo räntekonto	1 055 709	588 610
Summa	1 815 497	1 486 060

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	26 106	11 007
Förutbet försäkr premier	38 638	36 407
Förutbet kabel-TV	1 734	1 718
Upplupna ränteintäkter	24 162	18 228
Summa	90 640	67 360

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 002	0
Uppl kostn el	4 564	3 972
Uppl kostnad Värme	45 558	42 804
Uppl kostn vatten	22 067	21 719
Uppl kostnad Sophämtning	6 633	9 950
Förutbet hyror/avgifter	328 308	329 725
Summa	412 132	408 170

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

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

Axel Wirfelt
Ledamot

Emma Ekenberg
Ledamot

Kai Jokitulppo
Ordförande

Lukas Kvarnsjö
Ledamot

Maria Zaphiropoulos
Ledamot

Thomas Tranberg
Ledamot

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

Parsells Revisionsbyrå AB
Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 11:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.03.2026 12:00

DOCUMENT ID:

Skg317wrcZg

ENVELOPE ID:

SJFYQDSqZe-Skg317wrcZg

DOCUMENT NAME:

Brf Tor 41, 769605-8622 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

f649dcde547639f09f247483917524107b0ec74efcab8d0
49d75cebc068fead15ad347d7b60bd76e4d7d8a118d3a
95abd6fc8456092f0d365733a58633375f8f

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. BO THOMAS TRANBERG thomas.tranberg@bonnier fastigheter.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 12:54 16.03.2026 12:50	eID Low	Swedish BankID IP: 80.72.11.69
2. HANS LUKAS MARTIN KV ARNSJÖ lukaskvarnsjo@hotmail.c om	 Signed Authenticated	16.03.2026 14:55 16.03.2026 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.0.76
3. EMMA EKENBERG emmaeckenberg@hotmail. com	 Signed Authenticated	17.03.2026 09:39 16.03.2026 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.192.59
4. Kai Juha Jokitulppo kai.jokitulppo@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 14:32 17.03.2026 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 92.33.220.161
5. Axel Odd Wirfelt axel.wirfelt@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 10:29 20.03.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.194.49
6. Maria Zaphiropoulos maria.zaphirpoulos@gmai l.com	 Signed Authenticated	22.03.2026 10:16 22.03.2026 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.234.76
7. MAGNUS HAMBERG magnus@parsells.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 11:27 23.03.2026 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.153.211

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tor 41

Org.nr 769605-8622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tor 41 för räkenskapsåret 2025.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

PARSELLS

REVISIONSBYRÅ AB

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tor 41 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

PARSELLS

REVISIONSBYRÅ AB

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parsells Revisionsbyrå AB

Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 11:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 16.03.2026 12:00

DOCUMENT ID:

Skc1mvB5Zx

ENVELOPE ID:

SkzDJmvS9Zg-Skc1mvB5Zx

DOCUMENT NAME:

2512 Revisionsberättelse Brf Tor 41 250101-251231.pdf
3 pages

SHA-512:

49e0d84af598080886122b946f46bbdffe766103b79dfb5
35a383ac357020e6da7077c13f60f129fe6603f309e9157
432a2b34a73405cd30c5c91d71486a4802

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS HAMBERG	Signed	23.03.2026 11:26	eID	Swedish BankID
magnus@parsells.se	Authenticated	23.03.2026 11:25	Low	IP: 83.241.153.211

* 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