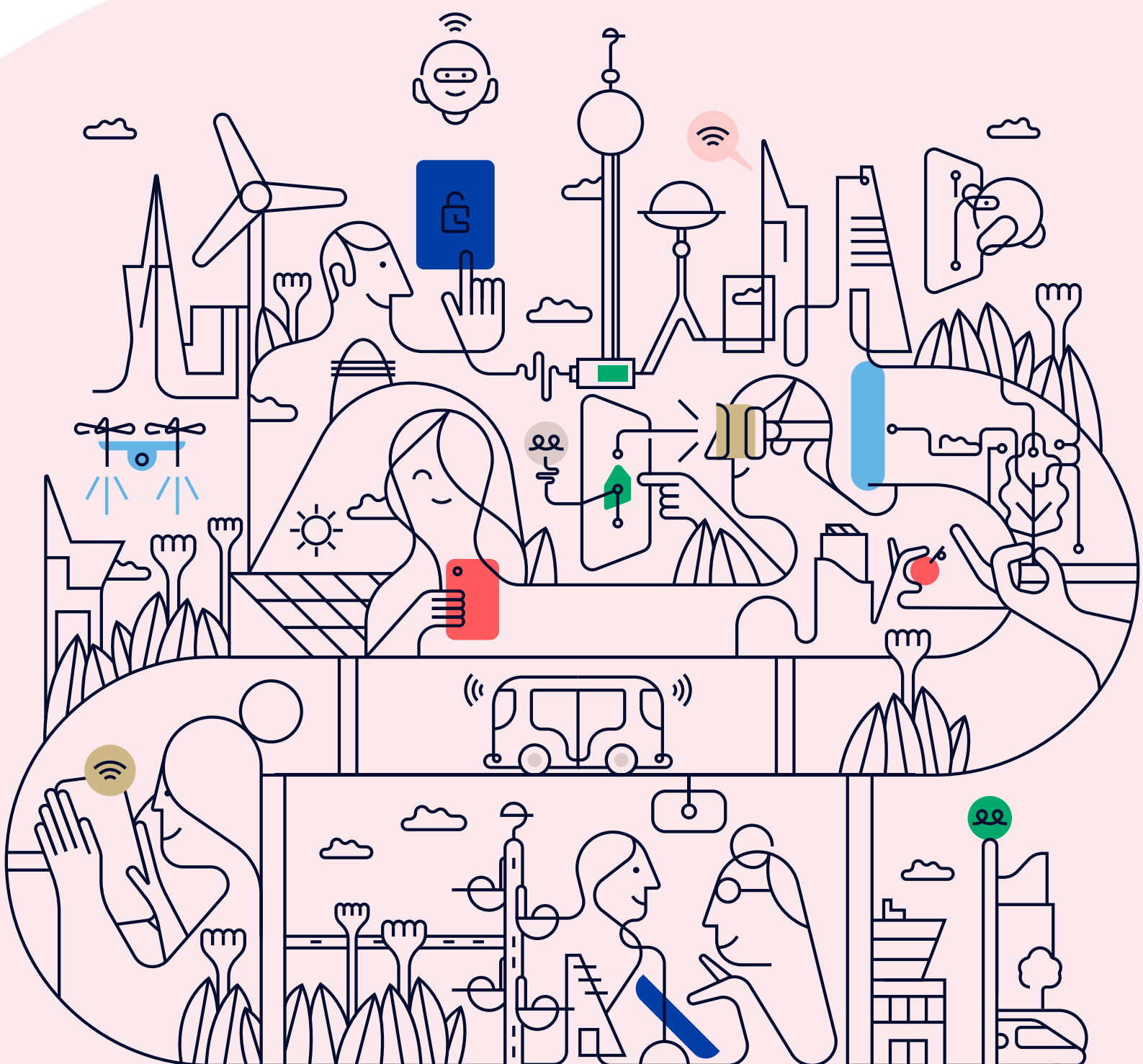




Välkommen till årsredovisningen för Brf Tomten 39

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Tomten 39 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-24. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 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
Volontären 8	1985	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1985.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 35 bostadsrätter om totalt 1 938 kvm och 2 lokaler om 238 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 128 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrice Lesage	Ordförande
Jakob Ljungman	Styrelseledamot
Per Nordqvist	Kassör

Valberedning

Mathilda Jarlinger, Agnes Eklund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen; Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Mikael Jennel Auktoriserad revisor Baker Tilly Stockholm KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2012-2014 ● Renovering av innergårdarna

2015 ● Utbyte av fönster
Fasadrenovering gathuset

2019 ● Renovering av tak
OVK

2020 ● Byte till säkerhetsdörrar

2023 ● Installation av fiber
Byte av fjärrvärmecentral

2025 ● Hissrenovering

Planerade underhåll

2026 ● OVK
Renovering innergård och mur vid gårdshus

2027 ● Trapphusmålning
Avloppsrörsrenovering

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof AB
Ekonomiförvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El	Jämtkraft AB
Fastighetsskötsel	Järva Förvaltning AB
Städning	Städhuset i Stockholm AB

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 har föreningen renoverat hissen i gatuhuset till en kostnad på 600.000 sek, finansierat av egna medel.

Föreningen har renoverat färdigt den lilla hyreslokalen, ca 80.000 sek.

Styrelsen har färdigställt ett välkomstbrev. Även trivselreglerna har uppdaterats.

Stockholms Stad Miljöförvaltningen kräver kompletterande radonmätning (utförs vår 2026).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Inga ändringar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 791 936	1 752 084	1 690 091	1 567 144
Resultat efter fin. poster	210 925	154 863	-60 310	186 527
Soliditet (%)	74	74	72	70
Yttre fond	1 371 988	1 104 739	1 042 830	760 641
Taxeringsvärde	89 083 000	94 063 000	94 063 000	94 063 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	647	620	647	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,2	67,5	72,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 847	5 847	6 393	6 940
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 028	5 028	5 498	6 653
Sparande / kvm totalyta, kr	275	259	250	260
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	23	26	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	48	52	45	50
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	52	35	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	122	126	106	129
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	2,75	2,55	-
Räntekänslighet (%)	7,94	9,03	9,55	-

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	30 517 148	-	-	30 517 148
Upplåtelseavgifter	9 934 922	-	-	9 934 922
Fond, yttre underhåll	1 104 739	-	267 249	1 371 988
Balanserat resultat	-10 863 097	154 863	-267 249	-10 975 483
Årets resultat	154 863	-154 863	210 925	210 925
Eget kapital	30 848 575	0	210 925	31 059 500

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 708 234
Årets resultat	210 925
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-267 249
Totalt	-10 764 558

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-10 764 558

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	1 791 937	1 752 084
Summa rörelseintäkter		1 791 937	1 752 084
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-766 730	-814 212
Övriga externa kostnader	7	-109 303	-130 995
Personalkostnader	8	-77 274	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-374 945	-355 009
Summa rörelsekostnader		-1 328 253	-1 300 215
RÖRELSERESULTAT		463 684	451 869
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 520	11 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-259 279	-308 082
Summa finansiella poster		-252 759	-297 006
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		210 925	154 863
ÅRETS RESULTAT		210 925	154 863

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	40 733 132	40 470 523
Maskiner och inventarier	11	17 253	36 057
Summa materiella anläggningstillgångar		40 750 385	40 506 580
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 750 385	40 506 580
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-705	11 630
Övriga fordringar	12	1 170 788	864 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	98 052	92 747
Summa kortfristiga fordringar		1 268 135	969 375
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 428	348 623
Summa kassa och bank		13 428	348 623
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 281 563	1 317 997
SUMMA TILLGÅNGAR		42 031 947	41 824 577

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 452 070	40 452 070
Fond för yttre underhåll		1 371 988	1 104 739
Summa bundet eget kapital		41 824 058	41 556 809
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 975 483	-10 863 097
Årets resultat		210 925	154 863
Summa fritt eget kapital		-10 764 558	-10 708 234
SUMMA EGET KAPITAL		31 059 500	30 848 575
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 700 000	0
Summa långfristiga skulder		10 700 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	10 700 000
Leverantörsskulder		62 467	53 598
Skatteskulder		0	8 817
Övriga kortfristiga skulder		1 287	12 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	208 693	201 574
Summa kortfristiga skulder		272 447	10 976 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 031 947	41 824 577

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	463 684	451 869
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	374 945	355 009
	838 629	806 878
Erhållen ränta	6 520	11 076
Erlagd ränta	-260 508	-311 062
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	584 641	506 892
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 958	-107 951
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 326	-60 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten	569 357	338 059
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-618 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-618 750	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-49 393	-661 941
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 194 193	1 856 134
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 144 801	1 194 193

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tomten 39 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 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	0,50 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	0,50 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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	1 183 812	1 183 812
Hysesintäkter bostäder	129 180	129 180
Hysesintäkter lokaler, moms	272 124	212 503
Deb. fastighetsskatt	0	312
Deb. fastighetsskatt, moms	13 956	28 211
Bredband	172 800	172 800
Bredband moms	4 800	3 600
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-3 667
Påminnelseavgift	180	540
Dröjsmålsränta	103	55
Pantsättningsavgift	7 629	12 033
Överlåtelseavgift	7 350	12 657
Administrativ avgift	0	49
Öres- och kronutjämning	3	-1
Summa	1 791 937	1 752 084

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	1 422	42 656
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 017	35 725
Städning enligt avtal	45 075	44 911
Besiktningar	5 258	2 991
Hissbesiktning	8 942	8 334
Bevakning	2 845	0
Myndighetstillsyn	6 805	2 115
Gårdkostnader	547	8 610
Snöröjning/sandning	0	889
Serviceavtal	17 645	3 597
Förbrukningsmaterial	475	0
Summa	108 030	149 827

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	68 535	36 381
Hyseslokaler	0	32 552
Tvättstuga	12 998	5 752
Trapphus/port/entr	0	1 434
Dörrar och lås/porttele	0	15 757
VVS	2 740	13 399
Ventilation	0	9 100
Elinstallationer	0	12 068
Hissar	7 950	33 569
Garage/parkering	0	6 718
Summa	92 223	166 729

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	52 396	48 249
Uppvärmning	102 292	111 213
Vatten	104 386	109 662
Sophämtning/renhållning	54 721	56 118
Summa	313 794	325 242

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 532	0
Självrisk	28 301	0
Bredband	76 507	63 103
Fastighetsskatt	86 342	109 310
Summa	252 683	172 413

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 247	232
Juridiska åtgärder	0	6 129
Inkassokostnader	1 402	3 307
Förvaltningskostnader	0	1 760
Revisionsarvoden extern revisor	23 909	31 676
Föreningskostnader	471	488
Förvaltningsarvode enl avtal	57 206	56 534
Överlåtelsekostnad	11 360	9 976
Pantsättningskostnad	7 384	12 495
Administration	4 325	1 656
Konsultkostnader	0	6 742
Summa	109 303	130 995

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	0
Arbetsgivaravgifter	18 474	0
Summa	77 274	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	259 189	308 017
Dröjsmålsränta	4	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	86	65
Summa	259 279	308 082

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 920 606	45 920 606
Årets inköp	618 750	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 539 356	45 920 606
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 450 083	-5 113 878
Årets avskrivning	-356 141	-336 205
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 806 224	-5 450 083
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 733 132	40 470 523
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 753 320</i>	<i>15 753 320</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 824 000	28 897 000
Taxeringsvärde mark	57 259 000	65 166 000
Summa	89 083 000	94 063 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 040	94 040
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 040	94 040
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-57 983	-39 179
Årets avskrivning	-18 804	-18 804
Utgående ackumulerad avskrivning	-76 787	-57 983
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 253	36 057

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 033	19 427
Skattefordringar	22 382	0
Transaktionskonto	203 149	269 736
Borgo räntekonto	928 223	575 835
Summa	1 170 788	864 998

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	16 639	11 871
Förutbet försäkr premier	62 359	61 532
Förutbet bredband	19 054	19 344
Summa	98 052	92 747

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- Ändringsdag	RÄntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2028-06-28	2,48 %	4 300 000	4 300 000
SEB	2028-04-28	2,73 %	2 300 000	2 300 000
SEB	2027-04-28	2,62 %	4 100 000	4 100 000
Summa			10 700 000	10 700 000
Varav kortfristig del			0	10 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 700 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 445	1 167
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	8 950	4 125
Uppl kostn el	4 573	3 926
Uppl kostnad Värme	12 715	11 511
Uppl kostn räntor	5 793	7 022
Uppl kostn vatten	17 695	15 927
Uppl kostnad Sophämtning	9 256	8 176
Förutbet hyror/avgifter	148 266	149 720
Summa	208 693	201 574

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 135 000	34 135 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Jakob Ljungman
Styrelseledamot

Patrice Lesage
Ordförande

Per Nordqvist
Kassör

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

Baker Tilly Stockholm KB
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 16:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 10:15

DOCUMENT ID:

HkZRGqpFRZI

ENVELOPE ID:

BkAf9pKAWI-HkZRGqpFRZI

DOCUMENT NAME:

Brf Tomten 39, 716403-3990 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

18 pages

SHA-512:

22a6c7d97c2574d8a2f57bd1233c580b50532f4728a67d
4a33a140a89854a6bee761a508167271a684cf9735082
45fc04dc75b061b6fd06dac16e091d02b6393

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. JAKOB LJUNGMAN jakob.k.ljungman@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:37 07.05.2026 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 82.99.1.210
2. PATRICE LESAGE patrice_lesage@yahoo.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 16:11 07.05.2026 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.164.81
3. PER NORDQVIST per.anders.nordqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 16:00 08.05.2026 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.233.201
4. Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertilystockholm.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 16:06 08.05.2026 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.52.139

* 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 Brf Tomten 39

Org.nr 716403-3990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tomten 39 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tomten 39 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av digital signatur

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 16:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 10:15

DOCUMENT ID:

S1gAM96KRbe

ENVELOPE ID:

H10G5ptCZl-S1gAM96KRbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Tomten 39.pdf

4 pages

SHA-512:

b92c24c3791524aec2b6a5945d61676696ea7d48c70d4
ea33974383331c54a8d9a2a1f76b2c5d4ca607055921d
dbef80b67268734060493ba0571c30974e3f19

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Claes Mikael Jennel	Signed	08.05.2026 16:05	eID	Swedish BankID
mikael.jennel@bakertillyst ockholm.se	Authenticated	08.05.2026 16:05	Low	IP: 135.225.52.139

* 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