

Årsredovisning 2025

Brf Tavelsjön

716421-9409



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tavelstjörn

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
Upplysning vid förlust	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. 18

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 1992-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2005.

Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 2 671 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 720 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patricia Pallo Skoog	Ordförande
Anton Högberg	Styrelseledamot
Catharina Krinkels	Styrelseledamot
Henrik Magnusson	Styrelseledamot
Karolina Bardland	Styrelseledamot
Torbjörn Olsson	Styrelseledamot
Britta Byström	Suppleant
Sara Lundström	Suppleant

Valberedning

Kersti Sundström
Leif Sundström
Sofia Karlemyr

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt Firman tecknas av två i förening, Patricia Pallo Skoog och Torbjörn Olsson

Revisorer

Elena Bystritskaya Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Komplettering av damm- och tätningslistor på samtliga lägenheter
- 2024** ● Målning av och uppfräschning av entréer
OVK-besiktning
Spolning av avloppsstammar
- 2025** ● Byte av takfläkt och OVK-besiktning
Taktvätt och översyn av takstosar
Utbyte av lamparmaturer

Planerade underhåll

- 2026** ● Tvätt av balkonger och fasad
Åtgärder av hissar
- 2030** ● Utbyte av vitvaror och tvättstuga
- 2031** ● Översyn av fjärrvärmecentral & radiatorventiler

Avtal med leverantörer

Teknisk och ekonomisk förvaltning	NABO
Utomhusskötsel	Två smålänningar
Ventilationsunderhåll	Wahlings Installationsservice

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen även säkerställt att man byter ut elarmaturer för att följa lagkrav och även sänka energiförbrukningen. Radonmätning har inletts under året och kommer att slutföras under nästa verksamhetsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga väsentliga händelser skedde under verksamhetsåret, däremot innebar aviserade kostnadsökningar från tjänster såsom fjärrvärme att styrelsen började planera för avgiftshöjning som kommer genomföras under 2026.

Förändringar i avtal

Den större förändringen under verksamhetsåret var övergången till NABO som förvaltare.

Övriga uppgifter

Maj: Årstämman hålls Anton Högberg, Henrik Magnusson, Torbjörn Olsson valdes in som nya i styrelsen och Sara Lundström som suppleant. Jan Eriksson, Ewa Karlin och Mikael Schwartz avgår därmed från styrelsen.

Oktober: Resultaten från radonmätningen visar att några lägenheter har något förhöjda värden. Beslut fattats om att en ny och mer omfattande mätning utförs i februari.

Utbyte av brandsläckare har genomförts, och brandskyltar har monterats där sådana saknades. Rökluckor som varit defekta har renoverats och åtgärdats.

November: Kassören Daniel Snellman utträder från styrelsen. Torbjörn Olsson tar över som kassör.

Påbörjan av takrenovering. Trycktest av vattenmätare och ventiler genomförs.

December: Avloppet i tvättstugan spolades och tätades för att förhindra uppkomsten av obehaglig lukt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 610 100	2 599 957	2 486 201	2 356 086
Resultat efter fin. poster	-644 596	-247 930	142 485	45 464
Soliditet (%)	69	70	70	69
Yttre fond	2 244 723	1 980 847	1 759 817	1 509 817
Taxeringsvärde	115 276 000	113 284 000	113 284 000	113 284 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	918	885	851	807
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	90	91	91
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 385	8 385	8 385	8 555
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 234	8 047	8 234	8 401
Sparande / kvm totalyta, kr	54	170	319	266
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	31	29	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	165	124	127	115
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	39	37	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	229	194	193	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,51	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,13	9	10	11

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

Föreningen har under verksamhetsåret 2025 haft generellt ökade kostnader i form av ökade driftskostnader som ökat bl.a. drivet av taxebundna kostnader och underhåll av fastigheten. Det som däremot i nuvarande kassaflöde är utmanande är dels finansiella poster i form av avskrivningar samt relativt höga räntekostnader. Under det kommande året kommer avgiftshöjningar krävas där styrelsen redan under inledningen 2026 har genomfört en första höjning.

Föreningen har en god likviditet där styrelsen behöver överväga dels engångsamorteringar för att sänka föreningens räntekostnader, samt att potentiellt höja föreningens avgifter för att återigen kunna amortera på föreningens lån som sedan ett par verksamhetsår ej amorteras på. Detta behöver avvägas mot långsiktiga underhållsbehov och blir en uppgift för styrelsen under 2026 att utvärdera.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	53 720 000	-	-	53 720 000
Fond, yttre underhåll	1 980 847	-	263 876	2 244 723
Balanserat resultat	-2 972 772	-247 930	-263 876	-3 484 578
Årets resultat	-247 930	247 930	-644 596	-644 596
Eget kapital	52 480 145	0	-644 596	51 835 549

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 484 578
Årets resultat	-644 596
Totalt	-4 129 174

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	326 693
Att från yttre fond i anspråk ta	-111 500
Balanseras i ny räkning	-4 344 367
	-4 129 174

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	2 610 100	2 599 598
Övriga rörelseintäkter	3	254	26 177
Summa rörelseintäkter		2 610 354	2 625 775
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 562 040	-1 184 603
Övriga externa kostnader	9	-165 835	-238 043
Personalkostnader	10	-72 741	-72 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-679 284	-679 321
Summa rörelsekostnader		-2 479 900	-2 174 481
RÖRELSERESULTAT		130 453	451 295
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 972	32 734
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-786 021	-731 959
Summa finansiella poster		-775 049	-699 225
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-644 596	-247 930
ÅRETS RESULTAT		-644 596	-247 930

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	72 364 077	73 022 829
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	13 374	33 906
Summa materiella anläggningstillgångar		72 377 451	73 056 735
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 377 451	73 056 735
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		343	0
Övriga fordringar	15	2 326 587	65 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	118 700	27 945
Summa kortfristiga fordringar		2 445 630	93 464
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	2 093 688
Summa kassa och bank		0	2 093 688
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 445 630	2 187 152
SUMMA TILLGÅNGAR		74 823 081	75 243 887

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 720 000	53 720 000
Fond för yttre underhåll		2 244 723	1 980 847
Summa bundet eget kapital		55 964 723	55 700 847
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 484 578	-2 972 772
Årets resultat		-644 596	-247 930
Summa fritt eget kapital		-4 129 174	-3 220 702
SUMMA EGET KAPITAL		51 835 549	52 480 145
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 535 656	10 535 656
Summa långfristiga skulder		10 535 656	10 535 656
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 860 464	11 860 464
Leverantörsskulder		101 915	111 939
Skatteskulder		4 892	4 011
Övriga kortfristiga skulder		26 236	11 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	458 369	240 540
Summa kortfristiga skulder		12 451 876	12 228 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 823 081	75 243 887

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	130 453	451 295
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	679 284	679 321
	809 737	1 130 616
Erhållen ränta	10 972	32 734
Erlagd ränta	-810 824	-731 959
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 885	431 391
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 437	33 134
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	248 593	-141 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167 041	322 849
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	167 041	322 849
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 159 159	1 836 310
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 326 200	2 159 159

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tavelstjörn är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,06 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %
Maskiner	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	2 362 836	2 362 836
Hysesintäkter, p-platser	147 395	170 909
Övriga intäkter	10 817	14 295
Kabel-TV/Bredband	89 052	89 352
Intäktssreduktion	0	-37 794
Summa	2 610 100	2 599 598

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnin	0	-1
Övriga intäkter	254	900
Övriga rörelseintäkter	0	25 278
Summa	254	26 177

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	47 500	42 765
Besiktning och service	74 565	73 272
Städning	80 208	60 365
Trädgårdsarbete	50 370	53 556
Snöskottning	66 139	63 746
Övrigt	0	3 959
Summa	318 782	297 663

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	3 000
Bostäder	0	535
Tvättstuga	994	2 988
Trapphus/port/entr	0	3 363
Soprum/miljöanläggning	8 060	0
Dörrar och lås/porttele	3 115	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 160
VA	0	39 375
Värme	2 150	0
Ventilation	151 947	0
El	18 834	0
Hissar	20 564	5 096
Gård/markytor	0	608
Garage och p-platser	6 725	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	3 201
Summa	212 389	60 326

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	0	40 625
Tak	111 500	0
Summa	111 500	40 625

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	83 334	83 399
Uppvärmning	449 722	331 109
Vatten	89 280	104 323
Sophämtning	34 775	32 263
Summa	657 111	551 093

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 315	26 683
Kabel-TV	25 761	0
Bredband	83 845	0
Bredband/Kabeltv	0	138 542
Arvode teknisk förvaltning	46 252	0
Fastighetsskatt	75 085	69 670
Summa	262 258	234 896

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	77 033	78 832
Förbrukningsmaterial	2 550	10 412
Juridiska kostnader	0	7 000
Revisionsarvoden	40 000	43 125
Ekonomisk förvaltning	46 252	98 674
Summa	165 835	238 043

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	56 000	51 500
Övriga arvoden	0	4 000
Sociala avgifter	16 741	17 014
Summa	72 741	72 514

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	785 971	731 949
Övriga räntekostnader	50	10
Summa	786 021	731 959

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 781	83 781
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 781	83 781
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-83 781	-83 781
Utgående ackumulerad avskrivning	-83 781	-83 781
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	350 113	350 113
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	350 113	350 113
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-316 207	-295 676
Årets avskrivning	-20 532	-20 531
Utgående ackumulerad avskrivning	-336 739	-316 207
Utgående restvärde enligt plan	13 374	33 906
Årets inköp	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	387	48
Nabo Klientmedelskonto	0	65 471
Nabo Klientmedelskonto	1 272 414	0
Borgo	1 053 786	0
Summa	2 326 587	65 519

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 528	0
Fastighetsskötsel	12 940	0
Städning	23 836	0
Försäkringspremier	13 363	0
Kabel-TV	8 733	0
Bredband	5 331	0
Förvaltning	12 969	0
Övr förutb kostn uppl int	0	27 945
Summa	118 700	27 945

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	2,59 %	6 738 900	6 738 900
Stadshypotek	2026-01-02	2,74 %	5 121 564	5 121 564
Stadshypotek	2027-10-30	2,58 %	6 389 661	6 389 661
Stadshypotek	2027-10-30	2,58 %	4 145 995	4 145 995
Summa			22 396 120	22 396 120
Varav kortfristig del			11 860 464	11 860 464

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 396 120 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 311	8 000
El	7 226	8 000
Uppvärmning	54 181	0
Utgiftsräntor	62 966	87 769
Vatten	20 218	0
Löner	27 500	27 500
Beräknade uppl. sociala avifter	8 800	8 800
Förutbetalda avgifter/hyror	216 167	65 471
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 000
Summa	458 369	240 540

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 881 000	28 881 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter att räkenskapsåret avslutades beslutade styrelsen att höja avgiften med 5% för att möta höjda avgifter från kostnader såsom vatten, el och fjärrvärme.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Stockholm

Patricia Palo Skoog
Ordförande

Anton Högberg
Styrelseledamot

Catharina Krinkels
Styrelseledamot

Henrik Magnusson
Styrelseledamot

Karolina Bardland
Styrelseledamot

Torbjörn Olsson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Elena Bystritskaya
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 07:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.05.2026 16:22

DOCUMENT ID:

HkbPfUvyyMI

ENVELOPE ID:

ryxvf8PyJMe-HkbPfUvyyMI

DOCUMENT NAME:

Brf Tavelsjön, 716421-9409 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

3189a12ac785521a2114cc0df65a9e3ee41de40619388a
97e00a3a1d4f5d6fe994eac5d28bd8692730d93a2b51d9
cd2498424ac7182de9e0155d318bcff34eb6

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. PATRICIA PALLO SKOOG p_pallo@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:26 11.05.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.214.216
2. ANTON HÖGBERG anton.hogberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 06:05 15.05.2026 06:01	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.61
3. Henrik Magnusson puckslalom@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 08:49 15.05.2026 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.81
4. Karl Harry Torbjörn Olsson olsson.torbjorn@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 00:05 17.05.2026 00:03	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.1
5. KAROLINA BARDLAND karolina.bardland@outlook.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 15:20 13.05.2026 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.27
6. Catharina Krinkels catharina.krinkels@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 17:34 16.05.2026 08:30	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.157
7. ELENA BYSTRITSKAYA elena.bysritskaya@se.ey.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 07:31 19.05.2026 07:30	eID Low	Swedish BankID IP: 82.99.43.131

* 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