

Årsredovisning

för

Brf Tavasten 1

769617-4718

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Tavasten 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 27 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 27 april 2026

Tina Sundman

Styrelsen för Brf Tavasten 1, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens tomträtt

Föreningen förvärvade tomträtten till Tavasten 1 i Stockholm kommun den 21 april 2010.

Tomtarealen är på 4 985 kvm.

Tomträtten kan tidigast sägas upp 2051-01-01 för upphörande. Avgäldsperioden löper ut 2031-01-01 och ska omförhandlas senast 2030-12-31.

Föreningen består av två huskroppar samt en gård med grönområden bakom husen. Den sammanlagda lägenhetsytan i fastigheterna uppgår till 3 440 kvm fördelade enligt nedan:

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kök
18 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Av de 58 lägenheterna är 4 stycken upplåtna som hyresrätter.

Föreningens lokaler

Föreningen har källarförråd, cykel- och barnvagnsrum samt en föreningslokal.

Det finns även en stor tvättstugelokal innehållandes tre separata tvättstugor varav en är en grovtvättstuga.

Föreningen har även 5 st garage.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 79 medlemmar. Under året har 11 medlemmar tillträtt samt 8 medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 antal överlåtelse. 12 st andrahandsuthyrningar har godkänts under året.

Föreningsfrågor

Föreningens ordinarie stämma hölls den 23 april 2025 där stämman behandlade styrelsens förslag till årsredovisning.

Styrelse

Styrelsen har före ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Tina Sundman	Ordförande
Magnus Norlén	Ledamot
Ann-Katrine Brage	Ledamot
Esbjörn Sundin	Ledamot
Per-Erik Gustafsson	Ledamot
Stefan Jellheden	Suppleant
Maria Lindstedt	Suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 april 2025 haft följande sammansättning:

Tina Sundman	Ordförande
Christer Arnhjort	Ledamot
Maria Lindstedt	Ledamot
Esbjörn Sundin	Ledamot
Per-Erik Gustafsson	Ledamot
Ann-Katrin Brage	Suppleant
Mikael Rickemo	Suppleant

Revisorer

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Valberedning

Therese Mathisen
Maria Karlström

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda styrelsemöten där man hanterat och beslutat om viktiga frågor och uppföljningar kring pågående projekt.

Information och väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen arbetar hela tiden med kommunikation och information och har haft som målsättning att fortlöpande informera boende inom föreningen. En bra kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna är en förutsättning för att styrelsen skall kunna fatta rätt beslut.

Styrelsen strävar efter att med jämna mellanrum dela ut informationsblad till alla boende då det är viktigt att alla känner till vad som händer i föreningen. Styrelsen ser gärna att fler medlemmar engagerar sig i föreningen.

Föreningen har en hemsida som uppdateras löpande och där finns all kontaktinformation till styrelse, förvaltning, internetleverantör, kabel-TV leverantör, stadgar, ordningsregler och övrig information.

Kostnader under kontroll

Året har präglats av sjunkande räntor, ökade energikostnader och ett kontrollerat underhåll vilket är mycket positivt efter några tuffa år! Föreningen har avsatt ca 1Mkr i sparande för framtida utmaningar, mycket bra!

Bergvärme

Bergvärmern fungerar numera bra och effekten används till uppvärmning under de perioder som fjärrvärmens taxa är hög, mycket bra efter många års utmaningar och ombyggnader!

Ventilation

Ventilationen ligger nu som ett bygglovsärende, inskickat i efterhand och föreningen avvaktar stadsbyggnadskontorets utlåtande. Tråkigt ärende där tidigare rådgivare, läs Fastum teknik, Sotare i norr AB samt utförande entreprenör Energiförädling försäkrade föreningen att utförandet inte var bygglovspliktigt.

Skadegörelse

Tyvärr fortsätter viss skadegörelse i våra tvättstugor, vilket är synnerligen tråkigt och förvånande att fortsatt notera.

Avgifter och hyror

Föreningen höjde under året avgifter med 5% och hyror med 5%. Hyrorna för garagen höjdes med 10%.

Mark

Vår trädgårdsgrupp har utfört synnerligen bra insatser under året med allt ifrån trädbeskrning, plattsättning och planteringar bara för att nämna några exempel. Slukhålén invid många av våra entréer är under åtgärdande och föreningen utvärderar nu det bästa alternativet.

Bra uppslutning kring våra städdagar, tack ni som ställer upp.

Dock är inte städdagarna till för att vi ska rensa våra förråd, det åligger varje medlem att ombesörja löpande med egna transporter till deponianläggningar.

Verksamhetsplan & underhållsplan - 5 år framåt

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att planera för kommande underhållsbehov och investeringar för att garantera fastigheternas livslängd och bevarande.

Styrelsen måste både ha ett kort och ett långt perspektiv när det gäller större investeringar såsom tak, el, stammar, fasader, fönster, husgrunder, mark med mera.

Förbättringar och nyinvesteringar beroende på komfort, trivsel, lagstiftning och bättre ekonomisk drift skall aktiveras som nyanläggning och skrivas av under relevant antal år.

Ekonomi och leverantörer

Ekonomi

Styrelsen konstaterar att det i år blev ett positivt resultat före avskrivningar.

Vid årsskiftet återstår fyra hyresrätter, dessa motsvarar med dagens lägenhetspriser cirka 12 miljoner av lånen. Inbetalningarna är tänkta att användas för amortering och underhåll av fastigheten.

Inteckningar

Inteckningar har tagits ut i fastigheterna på totalt 29 000 000 kronor.

Månadsavgifterna

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 1029 kr per kvadratmeter, vilket vid en jämförelse med grannföreningar i Blackeberg kan anses relativt lågt. Avgifterna kommer dock att behöva ökas i takt med övriga kostnadsökningar i samhället.

Förvaltning

Fastum AB har under året skött föreningens redovisning och administration.
Fastighetsskötsel sköts i egen regi.
Fastsan AB har skött markskötseln.

Atermon har under 2025 skött städningen av våra fastigheter.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Taxeringsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde för 2025 är 55 035 000 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 640	3 443	3 241	3 102
Resultat efter finansiella poster	-1 154	-1 488	-1 447	-1 485
Soliditet (%)	60,1	60,8	60,9	62,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 029	972	913	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 903	7 966	8 017	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 910	8 981	9 039	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	112	89	45	0
Räntekänslighet (%)	8,7	9,2	9,9	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	300	289	229	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,2	87,1	83,5	0,0

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning vid förlust

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att justera avgifterna vid behov samt att på sikt upplåta hyresrätter till bostadsrätter.

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna och hyrorna med 3,5% för 2026.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 728 000	11 855 037	836 947	-15 579 440	-1 487 681	44 352 863
Disposition enl årsstämma			137 783	-1 625 464	1 487 681	0
Årets resultat					-1 153 649	-1 153 649
Belopp vid årets utgång	48 728 000	11 855 037	974 730	-17 204 904	-1 153 649	43 199 214

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-17 204 904
Årets resultat	-1 153 649
	-18 358 553

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond görs med	385 000
Uttag ur fond för yttre fond görs med	-63 463
I ny räkning överföres	-18 680 090
	-18 358 553

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Styrelsen framför sitt tack till förvaltningen,
anlitade entreprenörer och engagerade medlemmar.

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	2	3 640 095	3 442 631
Övriga förvaltningsintäkter	3	46 547	36 450
Summa rörelseintäkter		3 686 642	3 479 081

Rörelsens kostnader

Reparationer och underhåll		-105 661	-78 468
Fastighetsskatt/avgift	4	-97 822	-114 022
Periodiskt underhåll	5	-63 463	-316 217
Driftskostnader	6	-1 914 754	-1 830 116
Övriga kostnader		-281 747	-136 676
Styrelse- och omkostnader	7	-116 156	-124 853
Avskrivning anläggningstillgångar		-1 484 806	-1 484 806
Summa rörelsens kostnader		-4 064 409	-4 085 158

Resultat före finansiella poster

-377 767

-606 077

Ränteintäkter		6 604	28 347
Räntekostnader på fastighetslån		0	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-782 486	-909 960
Summa kapitalnetto		-775 882	-881 604

Resultat efter finansiella poster

-1 153 649

-1 487 681

Årets resultat

-1 153 649

-1 487 681

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	67 416 770	68 672 208
Markanläggning	9	752 094	981 462
Summa anläggningstillgångar		68 168 864	69 653 670
Summa anläggningstillgångar		68 168 864	69 653 670
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	86 848
Övriga fordringar		2 218 315	1 395 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132 883	98 651
Summa kortfristiga fordringar		2 351 198	1 581 013
Kassa och bank		1 337 869	1 664 402
Summa omsättningstillgångar		3 689 067	3 245 415
SUMMA TILLGÅNGAR		71 857 931	72 899 085

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

48 728 000

48 728 000

Upplåtelseavgifter

10

11 855 037

11 855 037

Underhållsfond

974 730

836 947

Summa bundet eget kapital

61 557 767

61 419 984

Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust

-17 204 904

-15 579 440

Årets resultat

-1 153 649

-1 487 681

Summa fritt eget kapital

-18 358 553

-17 067 121

Summa eget kapital

43 199 214

44 352 863

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

27 754 377

27 975 741

Leverantörsskulder

145 139

60 993

Skatteskulder

5 051

13 056

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

754 150

496 432

Summa kortfristiga skulder

28 658 717

28 546 222

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

71 857 931

72 899 085

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 153 649

-1 487 681

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 484 806

1 484 806

Förändring skatteskuld/fordran

-8 005

8 734

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

323 152

5 859

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

45 508

136 650

Förändring av kortfristiga skulder

341 863

-761 390

Kassaflöde från den löpande verksamheten

710 523

-618 881

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-221 364

-181 364

Årets kassaflöde

489 159

-800 245

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

3 059 553

3 859 798

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 548 712

3 059 553

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i den period de avser.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Ny- till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	0,7
Värme, sanitet	5,0
El	5,0
Fasad	2,0
Yttertak	4,0
Tvättstugemaskiner	6,7
UC utrustning	5,0
Fönsterbyte	2,0
Trapphus	2,0
Standardförbättringar och markanläggningar	2-10
Tomträtt	0,33

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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.

Upplåtelseavgifter

Vid upplåtelse av bostadsrätt betalar den nya medlemmen ett marknadspris. Skillnaden mellan marknadspriset och det av styrelsen fastställda insatskapitalet utgör upplåtelseavgift.

Upplåtelseavgiften redovisas, liksom insatskapitalet som bundet kapital. Föreningen minskar redovisade upplåtelseavgifter med de utgifter man lagt ner i den upplåtna lägenheten samt försäljningskostnader (företrädesvis mäklararvode). De renoverings- och eller byggkostnader som minskar redovisade upplåtelseavgifter avser endast kostnader nedlagda på sådana tillgångar som efter upplåtelsen övergår till att bli de nya bostadsrättsägarnas ansvar, dvs de tillgångar som omfattas av medlemmarnas inre underhållsansvar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	3 080 249	2 902 337
Hysesintäkter bostäder	385 366	367 013
Hysesintäkter garage	49 200	48 000
Årsavgift - bredband	125 280	125 280
	3 640 095	3 442 630

I årsavgiften ingår fastighetssel (ej hushållsel), värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Intäkter Tillägg Hysesrätt	11 559	11 559
Div övriga intäkter, t ex pant och överlåtelser	34 988	24 891
	46 547	36 450

Not 4 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 724 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025	2024
Underhåll värme	0	-69 000
Planerat underhåll	-63 463	-180 811
Underhåll OVK	0	-66 406
	-63 463	-316 217

Not 6 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	-628 544	-559 053
Vatten och avlopp	-215 045	-148 268
Renhållning	-166 847	-119 304
Tomträttsavgäld	-232 400	-228 200
KabelTV	-17 788	-37 408
Bredband till lägenh/lokaler	-60 844	-40 952
Förvaltning	-14 006	-11 034
Marsköttsel	-13 190	0
Snöröjning	-74 014	-96 063
Jour, bevakning, utryckning	-67 684	-99 097
Städning	-65 940	-73 470
Försäkringar	-78 175	-75 575
Städdagar kostn i samband med	-1 345	-815
El	-210 160	-308 547
Övriga driftskostnader	-68 772	-32 330
	-1 914 754	-1 830 116

Not 7 Styrelse- och omkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	-89 000	-85 953
Sociala avgifter	-25 156	-23 906
Stämma, årsredovisning, medlemsinfo mm	-2 000	-14 994
	-116 156	-124 853

Not 8 Byggnader och tomträtt

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 408 035	79 408 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 408 035	79 408 035
Ingående avskrivningar	-10 735 827	-9 480 389
Årets avskrivningar	-1 255 438	-1 255 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 991 265	-10 735 827
Utgående redovisat värde	67 416 770	68 672 208

Not 9 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 487 560	2 487 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 487 560	2 487 560
Ingående avskrivningar	-1 506 098	-1 276 730
Årets avskrivningar	-229 368	-229 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 735 466	-1 506 098
Utgående redovisat värde	752 094	981 462

Not 10 Upplåtelseavgifter

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade inbetalda upplåtelseavgifter	30 480 675	30 480 675
Ackumulerade utgifter som reducerar uppl.avgifter	-18 625 638	-18 625 638
	11 855 037	11 855 037

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,440	2026-01-22	8 040 499	8 040 499
Nordea	2,325	2026-03-16	6 084 762	6 204 762
Nordea	2,446	2026-07-21	2 990 000	3 000 000
Nordea	2,520	2026-09-16	3 100 000	3 100 000
Nordea	2,429	2026-04-23	5 937 869	6 009 797
Nordea	2,429	2026-04-23	1 601 247	1 620 683
			27 754 377	27 975 741
Kortfristig del av långfristig skuld			27 754 377	27 975 741

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 27 754 377 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	97 509	99 118
Förbetalda hyror o avgifter enl resk lista	294 457	123 026
El	14 340	27 219
Fjärrvärme	96 613	90 575
Styrelsearvoden	48 132	48 132
Soc avg	15 123	15 123
Kostnad revision	20 750	20 750
Juridisk konsultation	9 731	0
Vatten och avlopp	86 000	37 299
Avfall	66 000	29 696
Trappstäd	5 495	5 495
	754 150	496 433

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000

Avslutningsvis vill styrelsen tacka för visat förtroende under verksamhetsåret.

Årsredovisningen har beslutats 18 februari 2026

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tina Sundman

Maria Lindstedt

Christer Arnhjort

Esbjörn Sundin

Per-Erik Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Tavasten_1.pdf

Kvittensen skapad: 2026-02-23 17:39:23

Dokumentet är undertecknat av:

	NILS ESBJÖRN SUNDIN (19600514XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-19 15:46:16
	JAN CHRISTER ARNHJORT (19620512XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-18 17:22:46
	MARIA LINDSTEDT (19630721XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-18 17:25:00
	PER-ERIK GUSTAFSSON (19570413XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-18 17:21:59
	Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor	2026-02-23 17:39:23
	Tina Camilla Sundman (19660310XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-22 13:38:46



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Tavasten_1.pdf (213116 byte)

65E5B1DA7A6EE43FF791AED4CA97BA2E1755E46F20B2996E0482C2D7FD109D5F128CA1CC8332C38278F1
854E9B6C8EE0DFA9B5B0F5A0EBDA084FF5C026D0E893

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tavasten 1, org.nr 769617-4718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tavasten 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 och kassaflöde 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 revisionssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Tavasten 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-02-23 17:40:16

Dokumentet är undertecknat av:



Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor

2026-02-23 17:40:16



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (358819 byte)

E4E34CEFDE5F97F2236B92680701DD5EC96E5FC8435D5E841E3A0150DB1513CC51F1FA4A0E222BFA1283
EF98FCBAD9AC241E6512E11D41D7EE252B6CB8DA9FA4

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support