

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024  
Brf Tavasten 1

## Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

### Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

### Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Tavasten 1, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## **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 Nordeuropa.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 76 medlemmar. Under året har 8 medlemmar tillträtt samt 6 medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 antal överlåtelse. Sex medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

### **Föreningsfrågor**

Föreningens ordinarie stämma hölls den 10 april 2024 där stämman behandlade styrelsens förslag till årsredovisning.

### **Styrelse**

Styrelsen har före ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Esbjörn Sundin      | Ordförande |
| Magnus Norlén       | Ledamot    |
| Erik Sundelius      | Ledamot    |
| Tina Sundman        | Ledamot    |
| Per-Erik Gustafsson | Ledamot    |
| Mathias Sylwan      | Suppleant  |
| Ann-Katrine Brage   | Suppleant  |

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 10 april 2024 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  |

### **Revisorer**

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
Borev Revision AB

### **Valberedning**

Therese Mathisen

Styrelsen har under året haft 13 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.

### **Ökade kostnader**

Året har präglats av markant ökade kostnader för räntor och energi, vatten och avlopp. En vit vinter med ökad snöröjning och sandning innebar också ökade kostnader. Trappstädning skedde varannan vecka maj-september som kostnadsbesparing. Styrelsen ser löpande över avtal som går att påverka.

### **Bergvärme**

Föreningen har fortsatta utmaningar med energieffektiviteten från vår bergvärme. Här pågår fortsatta utredningar då vi gärna ser att denna investering ska bidra med lägre energianvändning.

### **Ventilation**

Vår ventilationsentreprenad som belastat föreningen med jurist- och myndighetskostnader är äntligen avslutad. Samtidigt har föreningen undanröjt ett viteskrav från entreprenören, vilket är en tröst i sammanhanget.

### **Fönstermålning**

Fönstermålningen som påbörjades 2020 i samtliga lägenheter, har nu genomförts och avslutats.

### **Skadegörelse**

Tyvärr har skadegörelse skett i våra tvättstugor, vilket är både tråkigt och förvånande att notera.

### **Nya stadgar**

Våra stadgar är uppdaterade i samband med två extra stämmor och finns att ladda ner på vår hemsida.

### **Avgifter och hyror**

Föreningen höjde under 2024 avgifter med 8% och hyror med 5%.

Nya lokalavtal för garagen har aviserats. De nya avtalen gäller från 1/10 -25.

### **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.

Dessa investeringar innebär en höjning av fastigheternas värde.

### **Ekonomi och leverantörer**

#### Ekonomi

Styrelsen konstaterar att det i år blev ett negativt 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 972 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 2024 skött städningen av våra fastigheter.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan via Fastum Teknik AB.

#### Taxeringsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde för 2024 är 67 503 000 kr.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning   | 3 443       | 3 241       | 3 102       | 2 702       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -1 488      | -1 447      | -1 485      | -1 970      |
| Soliditet (%)   | 60,8        | 60,9        | 62,1        | 62,8        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 972         | 913         | 0           | 0           |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 7 966       | 8 017       | 0           | 0           |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 8 981       | 9 039       | 0           | 0           |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 89          | 45          | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)                                     | 9,2         | 9,9         | 0,0         | 0,0         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 289         | 229         | 0           | 0           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 87,1        | 83,5        | 0,0         | 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 höja årsavgifterna med 5 % från januari 2025 samt att på sikt upplåta hyresrätter till bostadsrätter.

## Förändringar i eget kapital

|                                    | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång         | 48 728 000            | 11 855 037            | 577 147                     | -13 872 765            | -1 446 875        | <b>45 840 544</b> |
| Disposition enl<br>årsstämma       |                       |                       | 259 800                     | -1 706 675             | 1 446 875         | <b>0</b>          |
| Årets resultat                     |                       |                       |                             |                        | -1 487 681        | <b>-1 487 681</b> |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b> | <b>48 728 000</b>     | <b>11 855 037</b>     | <b>836 947</b>              | <b>-15 579 440</b>     | <b>-1 487 681</b> | <b>44 352 863</b> |

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -15 579 440        |
| Årets resultat      | -1 487 681         |
|                     | <b>-17 067 121</b> |

behandlas så att

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Avsättning till yttre fond görs med   | 385 000            |
| Uttag ur fond för yttre fond görs med | -247 217           |
| I ny räkning överföres                | -17 204 904        |
|                                       | <b>-17 067 121</b> |

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.



| <b>Resultaträkning</b>                     | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                  |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 2          | 3 442 631                         | 3 240 642                         |
| Övriga förvaltningsintäkter                | 3          | 36 450                            | 162 601                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |            | <b>3 479 081</b>                  | <b>3 403 243</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |            |                                   |                                   |
| Reparationer och underhåll                 |            | -78 468                           | -244 817                          |
| Fastighetsskatt/avgift                     | 4          | -114 022                          | -100 836                          |
| Periodiskt underhåll                       | 5          | -316 217                          | -123 200                          |
| Driftskostnader                            | 6          | -1 830 116                        | -1 700 908                        |
| Övriga kostnader                           |            | -136 676                          | -190 397                          |
| Styrelse- och omkostnader                  | 7          | -124 853                          | -154 221                          |
| Avskrivning anläggningstillgångar          |            | -1 484 806                        | -1 482 955                        |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>           |            | <b>-4 085 158</b>                 | <b>-3 997 334</b>                 |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>    |            | <b>-606 077</b>                   | <b>-594 091</b>                   |
| Ränteintäkter                              |            | 28 347                            | 1 862                             |
| Räntekostnader på fastighetslån            |            | 9                                 | 0                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |            | -909 960                          | -854 646                          |
| <b>Summa kapitalnetto</b>                  |            | <b>-881 604</b>                   | <b>-852 784</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>-1 487 681</b>                 | <b>-1 446 875</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>-1 487 681</b>                 | <b>-1 446 875</b>                 |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnad                                      | 8          | 68 672 208        | 69 927 646        |
| Markanläggning                               | 9          | 981 462           | 1 210 830         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>69 653 670</b> | <b>71 138 476</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>69 653 670</b> | <b>71 138 476</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 86 848            | 75 131            |
| Övriga fordringar                            |            | 1 395 514         | 1 512 724         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 98 651            | 128 503           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |            | <b>1 581 013</b>  | <b>1 716 358</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            | 1 664 402         | 2 465 952         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>3 245 415</b>  | <b>4 182 310</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>72 899 085</b> | <b>75 320 786</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Inbetalda insatser                           |            | 48 728 000         | 48 728 000         |
| Upplåtelseavgifter                           | 10         | 11 855 037         | 11 855 037         |
| Underhållsfond                               |            | 836 947            | 577 147            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>61 419 984</b>  | <b>61 160 184</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat vinst eller förlust               |            | -15 579 440        | -13 872 765        |
| Årets resultat                               |            | -1 487 681         | -1 446 875         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-17 067 121</b> | <b>-15 319 640</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>44 352 863</b>  | <b>45 840 544</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11         | 0                  | 11 040 499         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11         | 27 975 741         | 17 116 606         |
| Leverantörsskulder                           |            | 60 993             | 680 755            |
| Skatteskulder                                |            | 13 056             | 4 322              |
| Övriga skulder                               |            | 0                  | 13 758             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | 496 432            | 624 302            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>28 546 222</b>  | <b>18 439 743</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>72 899 085</b>  | <b>75 320 786</b>  |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -1 487 681                | -1 446 875                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 1 484 806                 | 1 482 955                 |
| Förändring skatteskuld/fordran  |     | 8 734                     | 3 780                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>5 859</b>              | <b>39 860</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | 136 650                   | -128 628                  |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | -761 390                  | 97 687                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-618 881</b>           | <b>8 919</b>              |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Förändring av skulder till kreditinstitut   |     | -181 364                  | -91 364                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-800 245</b>           | <b>-82 445</b>            |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>  |     |                           |                           |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |     | 3 859 798                 | 3 942 243                 |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |     | <b>3 059 553</b>          | <b>3 859 798</b>          |

## 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

|                        | 2024             | 2023             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter            | 2 902 337        | 2 716 270        |
| Hysesintäkter bostäder | 367 013          | 349 572          |
| Hysesintäkter garage   | 48 000           | 48 000           |
| Årsavgift - bredband   | 125 280          | 126 800          |
|                        | <b>3 442 630</b> | <b>3 240 642</b> |

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

### Not 3 Övriga intäkter

|  | 2024          | 2023           |
|--|---------------|----------------|
| Intäkter Tillägg Hyresrätt                     | 11 559        | 11 559         |
| Div övriga intäkter, t ex pant och överlåtelse | 24 891        | 19 599         |
| Elstöd från Skatteverket                       | 0             | 131 443        |
|  | <b>36 450</b> | <b>162 601</b> |

### Not 4 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 630 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Not 5 Periodiskt underhåll

|                       | 2024            | 2023            |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Underhåll värme       | -69 000         | 0               |
| Underhåll ventilation | 0               | -107 825        |
| Underhåll porttele    | 0               | 61 813          |
| Planerat underhåll    | -180 811        | 0               |
| Underhåll OVK         | -66 406         | -77 188         |
|                       | <b>-316 217</b> | <b>-123 200</b> |

## Not 6 Driftskostnader

|                               | 2024              | 2023              |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uppvärmning                   | -559 053          | -481 669          |
| Vatten och avlopp             | -148 268          | -95 982           |
| Renhållning                   | -119 304          | -98 415           |
| Tomträttsavgäld               | -228 200          | -223 900          |
| KabelTV                       | -37 408           | -36 344           |
| Bredband till lägenh/lokaler  | -40 952           | -41 034           |
| Förvaltning                   | -11 034           | -196 794          |
| Markskötsel                   | 0                 | -11 438           |
| Snöröjning                    | -96 063           | -46 788           |
| Jour, bevakning, utryckning   | -99 097           | -81 308           |
| Städning                      | -73 470           | -81 000           |
| Försäkringar                  | -75 575           | -70 357           |
| Städdagar kostn i samband med | -815              | -2 656            |
| El                            | -308 547          | -226 889          |
| Övriga driftskostnader        | -32 330           | -6 334            |
|                               | <b>-1 830 116</b> | <b>-1 700 908</b> |

## Not 7 Styrelse- och omkostnader

|  | 2024            | 2023            |
|--|-----------------|-----------------|
| Styrelsearvode                         | -85 953         | -82 885         |
| Sociala avgifter                       | -23 906         | -33 105         |
| Stämma, årsredovisning, medlemsinfo mm | -14 994         | -15 831         |
| Lön städ                               | 0               | -22 400         |
|  | <b>-124 853</b> | <b>-154 221</b> |

## Not 8 Byggnader och tomträtt

|   | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|---|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 79 408 035         | 79 408 035        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>79 408 035</b>  | <b>79 408 035</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -9 480 389         | -8 226 802        |
| Årets avskrivningar                             | -1 255 438         | -1 253 587        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 735 827</b> | <b>-9 480 389</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>68 672 208</b>  | <b>69 927 646</b> |

### Not 9 Markanläggningar

|   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 487 560         | 2 487 560         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 487 560</b>  | <b>2 487 560</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 276 730        | -1 047 362        |
| Årets avskrivningar                             | -229 368          | -229 368          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 506 098</b> | <b>-1 276 730</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>981 462</b>    | <b>1 210 830</b>  |

### Not 10 Upplåtelseavgifter

|   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade inbetalda upplåtelseavgifter         | 30 480 675        | 30 480 675        |
| Akkumulerade utgifter som reducerar uppl.avgifter | -18 625 638       | -18 625 638       |
|   | <b>11 855 037</b> | <b>11 855 037</b> |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea                               | 1,150          | 2025-01-22                | 8 040 499                | 8 040 499                |
| Nordea                               | 3,078          | 2025-03-19                | 6 204 762                | 6 294 762                |
| Nordea                               | 2,750          | 2025-07-21                | 3 000 000                | 3 000 000                |
| Nordea                               | 3,024          | 2025-09-16                | 3 100 000                | 3 100 000                |
| Nordea                               | 3,470          | 2025-04-22                | 6 009 797                | 6 081 725                |
| Nordea                               | 3,470          | 2025-04-22                | 1 620 683                | 1 640 119                |
|                                      |                |                           | <b>27 975 741</b>        | <b>28 157 105</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 27 975 741               | 17 116 606               |

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: 27 975 741 kr



**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|  | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Uppl räntekostnader                        | 99 118            | 123 055           |
| Förbetalda hyror o avgifter enl resk lista | 123 026           | 247 471           |
| Uppl kostn el                              | 27 219            | 31 963            |
| Uppl kostn värme                           | 90 575            | 67 371            |
| Uppl kostn styrelsearvoden                 | 48 132            | 48 132            |
| Uppl soc avg                               | 15 123            | 15 123            |
| Uppl kostn revision                        | 20 750            | 20 000            |
| Uppl reparation                            | 0                 | 18 355            |
| Uppl kostn vatten och avlopp               | 37 299            | 30 407            |
| Uppl kostn sophämtning                     | 29 696            | 22 425            |
| Uppl Trappstäd                             | 5 495             | 0                 |
|  | <b>496 433</b>    | <b>624 302</b>    |

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 29 000 000        | 29 000 000        |
|                        | <b>29 000 000</b> | <b>29 000 000</b> |

Avslutningsvis vill styrelsen tacka för visat förtroende under verksamhetsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tina Sundman

Magnus Norlén

Ann-Katrine Brage

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\_2024\_BRF\_Tavasten\_1.pdf

Kvittensen skapad: 2025-02-28 09:54:27

Dokumentet är undertecknat av:

|   |                     |
|---|---------------------|
|  ANN-KATRINE BRAGE (19620605XXXX) Styrelsemedlem    | 2025-02-28 06:40:34 |
|  NILS ESBJÖRN SUNDIN (19600514XXXX) Styrelsemedlem  | 2025-02-27 17:08:03 |
|  Tina Camilla Sundman (19660310XXXX) Styrelsemedlem | 2025-02-27 22:52:38 |
|  Carl-Magnus Norlén (19640712XXXX) Styrelsemedlem   | 2025-02-27 18:21:52 |
|  PER-ERIK GUSTAFSSON (19570413XXXX) Styrelsemedlem  | 2025-02-27 18:21:19 |
|  Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor               | 2025-02-28 09:54:27 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Tavasten\_1.pdf (1131201 byte)

0FCA3665E32C4DF48CB4AE761B7302D7E39CF573EA496D6D974A659B2409C511D5043457C6791704D464  
C7AF4D920D1F195275BA8077ABEE9F69C536AEF74972

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

# 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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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.

### Revisorans 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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: 2025-02-28 09:55:40

Dokumentet är undertecknat av:

 Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor

2025-02-28 09:55:40



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (358385 byte)

4FEEA9F195F868FEEDBEEE1351D6BD01EE212806508EC0A23266F999D1DDAE31F3366C7E8F35E07DB667  
5F431E643B2902CD86558F2D033BA39ECBBB61625002

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

