

Årsredovisning 2025

Brf Tvättbaljan 13

716419-1509



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tvättbaljan 13

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. 16

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 1984-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-25 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Tvättbaljan 13	1984	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1932.

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 620 kvm. Byggnadernas totalyta är 728 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cosimo Spada	Ordförande
Anna Cremoux	Styrelseledamot
Bitu Shiki Baluch	Styrelseledamot
Linn Anouk Debove	Styrelseledamot
Martin Blomgren	Styrelseledamot

Valberedning

David Cremoux

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Rävisor AB	Revisor
Sverker Andersson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-16. Sammanslagning av lägenheter nr 9 och 12..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 1993** ● Stambyte (VVS) av stammar 2 och 3
- 2002** ● Alla maskiner i pannrummet byttes ut
- 2003** ● Spolning av alla stammar och stick (från enskilda badrum och kök)
- 2004** ● Fasadrenovering inkl plåtarbeten och fönstermålning
- 2007** ● Lägenheterna 08-1101 och 09-1103 utökades till etagevåningar
- 2008** ● Stamrenovering för halva huset (lgh 1, 2, 5, 6, 7 och 11) och garage. VVC installerades på renoverade stammar. (övriga lägenheter stamrenoverades 1993 och befanns i gott skick)
Gruppcentral flyttades till trapphus från lgh 11-1202
Renovering av tvättstugan + ny maskinpark
- 2010** ● Fuktskada på norra fasaden åtgärdad
- 2013** ● Inspektionsluckor togs upp i murade kanaldraineringar på vinden
- 2014** ● Radonmätning utförd (35 bequerell i genomsnitt)
- 2015** ● Tilläggsisolering av vind
- 2015-2016** ● Installation av ny bergvärmepump samt fördjupning av borrhål
- 2018** ● Stamspolning utförd
Sk. uppsäkring av elservicen till bergvärmeanläggningen för att möjliggöra full effekt.
- 2019** ● Entrédörrar, fram och baksida, utbytta inkl lås och portkod.
Ny källardörr
- 2023** ● Expansionskärl till värmeanläggningen utbytt
Målning av fönster, södra och västra fasaderna, och garageportar.
Renovering av garagegolv i garage nr 1. Lagning av golv i garage nr 3.
- 2024** ● Sanering av asbest i källaren
Åtgärdat avvikelser utifrån besiktning av elinstallationen

2024 ● Byte till säkerhetsdörrar på 8 av 11 lägenheter

2025 ● OVK utförd
Droppnäsor utbyta på fönster

Planerade underhåll

2026 ● Energieffektiviseringsåtgärder utifrån Miljöförvaltningens råd
Radonmätning
Stamspolning
Byte av varmvattenberedare
Undersökning av underhållsbehov balkong

2028 ● Byte av samtliga huvudledningar och elcentraler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 15% from november 2025

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-11-01 med 15%.

Övriga uppgifter

Sammanslagning av lägenheter nr 9 och 12.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	511 623	501 403	461 826	466 431
Resultat efter fin. poster	-56 416	-221 450	-285 490	-12 635
Soliditet (%)	9	11	18	28
Yttre fond	107 786	179 090	316 977	244 821
Taxeringsvärde	24 885 000	24 052 000	24 052 000	24 052 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	681	664	621	647
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,3	78,0	83,4	85,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 831	3 862	3 889	3 293
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 263	3 289	3 312	3 293
Sparande / kvm totalyta, kr	-3	23	60	171
Elkostnad / kvm totalyta, kr	207	205	210	245
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	53	42	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	267	258	252	288
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,12	5,10	3,37	1,44
Räntekänslighet (%)	5,62	5,81	6,26	5,09

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.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen beslutade under 2025 om en avgiftshöjning om 15 %, vilken började gälla från november 2025, för att stärka föreningens ekonomi mot bakgrund av ökade kostnader och räntenivåer. Styrelsen följer fortsatt det ekonomiska läget och utreder vid behov ytterligare avgiftsjusteringar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	769 122	-	-	769 122
Upplåtelseavgifter	1 521 700	-	-	1 521 700
Fond, yttre underhåll	179 090	-	-71 304	107 786
Balanserat resultat	-1 933 203	-221 450	71 304	-2 083 350
Årets resultat	-221 450	221 450	-56 416	-56 416
Eget kapital	315 258	0	-56 416	258 843

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 083 350
Årets resultat	-56 416
Totalt	-2 139 765

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	74 655
Balanseras i ny räkning	-2 214 420
	-2 139 765

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	511 623	501 403
Övriga rörelseintäkter	3	1 500	26 848
Summa rörelseintäkter		513 123	528 251
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-353 436	-470 897
Övriga externa kostnader	9	-64 090	-62 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-53 951	-94 905
Summa rörelsekostnader		-471 477	-628 691
RÖRELSERESULTAT		41 646	-100 440
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		136	1 437
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-98 198	-122 447
Summa finansiella poster		-98 062	-121 010
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-56 416	-221 450
ÅRETS RESULTAT		-56 416	-221 450

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	2 545 748	2 599 699
Markanläggningar	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 545 748	2 599 699
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 545 748	2 599 699
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	6 498
Övriga fordringar	13	46	6 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	32 646	32 660
Summa kortfristiga fordringar		32 692	45 599
Kassa och bank			
Kassa och bank		199 873	184 477
Summa kassa och bank		199 873	184 477
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		232 565	230 076
SUMMA TILLGÅNGAR		2 778 313	2 829 774

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 290 822	2 290 822
Fond för yttre underhåll		107 786	179 090
Summa bundet eget kapital		2 398 608	2 469 912
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 083 350	-1 933 203
Årets resultat		-56 416	-221 450
Summa ansamlad förlust		-2 139 765	-2 154 654
SUMMA EGET KAPITAL		258 843	315 258
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	400 000	400 000
Summa långfristiga skulder		400 000	400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 975 160	1 994 160
Leverantörsskulder		43 986	23 561
Skatteskulder		8 575	1 453
Övriga kortfristiga skulder		150	6 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	91 599	88 944
Summa kortfristiga skulder		2 119 470	2 114 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 778 313	2 829 774

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	41 646	-100 440
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	53 951	94 905
	95 597	-5 535
Erhållen ränta	136	1 437
Erlagd ränta	-102 150	-114 367
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 417	-118 465
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 907	-1 882
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27 906	-2 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34 396	-123 254
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-19 000	-17 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-19 000	-17 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	15 396	-140 254
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	184 477	324 731
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	199 873	184 477

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tvättbaljan 13 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	0,88 %
Yttertak	5,00 %
Fasader	2,63 %
Fönster	10,01 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	5,00 %
El	25,02 %

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	422 260	411 960
Hysesintäkter, p-platser	85 432	83 352
El	100	5 037
Övriga intäkter	3 831	1 054
Summa	511 623	501 403

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	26 848
Övriga rörelseintäkter	1 500	0
Summa	1 500	26 848

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	3 734	1 735
Städning	16 864	14 740
Besiktning och service	34 344	3 625
Trädgårdsarbete	2 112	5 983
Summa	57 054	26 084

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	119	7 384
Tvättstuga	4 038	7 050
Dörrar och lås/porttele	1 456	0
VA	21 125	0
El	9 827	39 265
Summa	36 565	53 699

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källarutrymmen	0	143 460
Summa	0	143 460

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	151 009	149 110
Vatten	43 341	38 537
Sophämtning	16 602	15 990
Summa	210 952	203 637

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	19 009	17 458
Kabel-TV	0	6 110
Arvode teknisk förvaltning	2 042	0
Fastighetsskatt	27 814	20 450
Summa	48 865	44 018

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	19 433	23 993
Juridiska kostnader	7 431	0
Revisionsarvoden	10 988	13 750
Ekonomisk förvaltning	26 238	25 146
Summa	64 090	62 889

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	98 198	122 447
Summa	98 198	122 447

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 504 239	4 504 239
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 504 239	4 504 239
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 904 540	-1 809 635
Årets avskrivning	-53 951	-94 905
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 958 491	-1 904 540
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 545 748	2 599 699
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>692 350</i>	<i>692 350</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 357 000	7 852 000
Taxeringsvärde mark	15 528 000	16 200 000
Summa	24 885 000	24 052 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 514	13 514
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 514	13 514
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 514	-13 514
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 514	-13 514
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	46	43
Övriga fordringar	0	6 398
Nabo Klientmedelskonto	183 122	167 858
Borgo	16 751	16 619
Summa	199 919	190 918

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 770	6 065
Försäkringspremier	15 084	13 981
Förvaltning	13 792	12 614
Summa	32 646	32 660

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	3,90 %	158 160	162 160
Stadshypotek	2026-01-02	3,90 %	722 500	726 500
Stadshypotek	2026-03-02	3,40 %	193 000	196 500
Stadshypotek	2026-03-04	3,40 %	187 000	190 500
Stadshypotek	2028-06-30	4,60 %	400 000	400 000
Stadshypotek	2026-01-02	4,00 %	714 500	718 500
Summa			2 375 160	2 394 160
Varav kortfristig del			1 975 160	1 994 160

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 335 160 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 507	2 214
EI	18 511	19 205
Utgiftsräntor	15 871	19 823
Vatten	7 244	6 426
Förutbetalda avgifter/hyror	47 466	41 276
Summa	91 599	88 944

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 429 660	2 134 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Utbytning av cisterner till varmvattenberedare under våren 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Stockholm

Cosimo Spada
Ordförande

Anna Cremoux
Styrelseledamot

Bitu Shiki Baluch
Styrelseledamot

Linn Anouk Debove
Styrelseledamot

Martin Blomgren
Styrelseledamot

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

Sverker Andersson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 16:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 14:32

DOCUMENT ID:

B1-nUkgMkzg

ENVELOPE ID:

SJn1eGkGe-B1-nUkgMkzg

DOCUMENT NAME:

Brf Tvättbaljan 13, 716419-1509 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

fad61a862c94c67e8cec4b4d4bba24485464244e697900657608df0703425e735fae70c0e308bdf9b23b8e3076138fde35b86d2ec7bad58befb0657e1a0a9898

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. MARTIN BLOMGREN martin_blomgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 15:43 26.05.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.233
2. COSIMO SPADA cosimo.spada@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 11:56 29.05.2026 11:55	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.233.54
3. Linn Anouk Debove linndeboveh@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 12:21 29.05.2026 12:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.55.138
4. Anna Cremoux anna.cremoux@yahoo.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 13:08 29.05.2026 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.11.75
5. BITA SHIKI BALUCH betty_melissa@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 15:16 14.05.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.121
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	29.05.2026 16:17 29.05.2026 16:16	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tvättbaljan 13,
716419-1509**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Tvättbaljan 13** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Tvättbaljan 13**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 16:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 14:32

DOCUMENT ID:

S128JIMkzx

ENVELOPE ID:

SJe2U1ez1zx-S128JIMkzx

DOCUMENT NAME:

RB Tvättbaljan 13.pdf

2 pages

SHA-512:

b6285fc0d37083cf3ae1ad538a0bd2929d0c3a2f3ed26e
c61067a6fc9b1217ff7520cff8af9d33b22f04abd76c8d4f
c2e0ce39e2466bc7da761dd2b3be187bfc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed	29.05.2026 16:16	eID	Swedish BankID
	Authenticated	29.05.2026 16:16	Low	IP: 188.149.207.32

* 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