

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Tavastgatan 25**

716403-2265

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tavastgatan 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Mer information finns på föreningens hemsida [www.tavastgatan25.bostadsratterna.se](http://www.tavastgatan25.bostadsratterna.se)

### *Allmänt om verksamheten*

Avgifterna höjdes med 8% under 2025.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har fönsterrenovering genomförts i föreningen, vilket gick relativt snabbt och smidigt.

### Medlemsinformation

Styrelsen har under 2025 bestått av följande ordinarie ledamöter:

Robert Järveback (Ordförande)  
David Nordemar (Kassör)  
Varg Gyllander  
Moa Bertling (efter årsstämman)

Suppleanter har varit följande:

Mikael Holmgren

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgift / kvm bostadsyta (kr)	1 051	1 017	989	862
Skuldsättning / kvm bostadsyta	6	6	5	5
Nettoomsättning	590	571	555	482
Resultat efter finansiella poster	7	52	-21	57
Balansomslutning (Tkr)	7 939	7 768	7 241	7 256
Eget kapital	4 225	4 218	4 189	4 189
Sparande / kvm bostadsyta (kr)	218	227	166	0
Räntekänslighet (%)	6	6	5	0
Energikostnad / kvm bostadsyta (kr)	271	294	296	0
Soliditet (%)	53,2	54,3	58,8	57,7
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	99,0	0,0

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 544 500	596 578	25 351	51 952	<b>4 218 381</b>
Avsättning till yttre fond		75 000	-75 000		<b>0</b>
Återföring från yttre fond		-377 832	377 832		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			51 952	-51 952	<b>0</b>
Årets resultat				6 647	<b>6 647</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 544 500</b>	<b>293 746</b>	<b>380 135</b>	<b>6 647</b>	<b>4 225 028</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	380 135
årets vinst	6 647
	<b>386 782</b>
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	386 782
	<b>386 782</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		589 596	570 577
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>589 596</b>	<b>570 577</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2, 3, 5	-143 364	-84 147
Förvaltningskostnader	4	-73 992	-69 080
Taxebundna kostnader		-152 572	-165 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-106 983	-75 245
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-476 911</b>	<b>-393 543</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>112 685</b>	<b>177 034</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		386	3 101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 424	-128 183
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-106 038</b>	<b>-125 082</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 647</b>	<b>51 952</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 647</b>	<b>51 952</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>6 647</b>	<b>51 952</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	7 104 688	6 827 228
Inventarier, verktyg och installationer	7	45 336	51 948
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 150 024</b>	<b>6 879 176</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar	8	1 500	1 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 151 524</b>	<b>6 880 676</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		1 758	1 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		611 512	643 091
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>613 270</b>	<b>645 034</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		173 879	242 383
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>173 879</b>	<b>242 383</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>787 149</b>	<b>887 417</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

7 938 673

7 768 093

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		3 544 500	3 544 500
Fond för yttre underhåll		293 746	596 578
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 838 246</b>	<b>4 141 078</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		380 135	25 351
Årets resultat		6 647	51 952
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>386 782</b>	<b>77 303</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 225 028</b>	<b>4 218 381</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 592 975	3 422 042
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 592 975</b>	<b>3 422 042</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		32 000	34 933
Leverantörsskulder		11 488	18 435
Skatteskulder		1 471	1 886
Övriga skulder		3 001	3 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		72 710	69 415
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>120 670</b>	<b>127 670</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 938 673

7 768 093

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		6 647	51 952
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		106 983	75 245
Betald skatt		-230	-825
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>113 400</b>	<b>126 372</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		31 579	-635 362
Förändring av leverantörsskulder		-6 947	-11 603
Förändring av kortfristiga skulder		3 296	-2 438
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>141 328</b>	<b>-523 031</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-377 832	-40 814
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-377 832</b>	<b>-40 814</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		168 000	640 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>168 000</b>	<b>640 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-68 504</b>	<b>76 155</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		242 383	166 228
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>173 879</b>	<b>242 383</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningarna på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjande period.

Avskrivningarna görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Nedanstående nyttjandeperioder används:

Byggnader	1-10%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Årsavgift per kvadratmeter

Den totala intäkten från bostadsrättsyta dividerat med total bostadsrättsyta.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden dividerat med total bostadsrättsyta.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med total bostadsrättsyta.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerat med den totala rörelseintäkten.

Energikostnader per kvadratmeter

Energikostnad dividerat med total bostadsrättsyta. I energikostnad ingår värme, el och vatten.

Soliditet

Summa totalt eget kapital dividerat med summa tillgångar.

Årsavgifternas andel i procent

Årsavgiftintäkterna dividerat med totala intäkter.

<b>Not 2 Driftskostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Rep. och underhåll fastighet	59 443	10 632
Städning och renhållning	13 172	8 911
Sophämtning	23 946	20 467
Fastighetsförsäkringspremier	26 115	24 576
	<b>122 676</b>	<b>64 586</b>
<b>Not 3 Fastighetsskatt</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskatt	20 688	19 560
	<b>20 688</b>	<b>19 560</b>
<b>Not 4 Förvaltningskostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Redovisningstjänster	25 825	27 300
Övrigt	48 167	41 780
	<b>73 992</b>	<b>69 080</b>
<b>Not 5 Taxebundna kostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fjärrvärme och el	114 496	128 933
Vatten	38 076	36 138
	<b>152 572</b>	<b>165 071</b>
<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 241 732	8 241 732
Inköp	377 832	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 619 564</b>	<b>8 241 732</b>
Ingående avskrivningar	-1 414 505	-1 342 471
Årets avskrivningar	-100 371	-72 034
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 514 876</b>	<b>-1 414 505</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 104 688</b>	<b>6 827 227</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 127	25 314
Inköp	0	40 813
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 127</b>	<b>66 127</b>
Ingående avskrivningar	-14 179	-10 968
Årets avskrivningar	-6 612	-3 211
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 791</b>	<b>-14 179</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 336</b>	<b>51 948</b>

**Not 8 Andra långfristiga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Andel i SBC	1 500	1 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

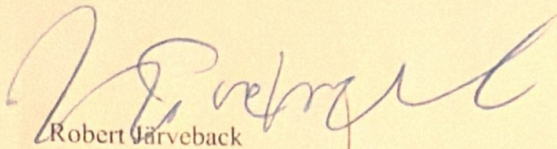
Långgivare	Räntesats	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	2,65	2 816 975	2 816 975
Handelsbanken	2,80	608 000	640 000
Handelsbanken	2,80	200 000	0
		<b>3 624 975</b>	<b>3 456 975</b>
Kortfristig del av långfristig skuld		32 000	34 933

**Not 10 Ställda säkerheter**

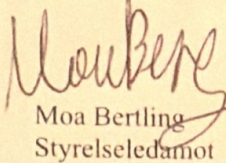
	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	4 476 000	4 476 000
	<b>4 476 000</b>	<b>4 476 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-05-10

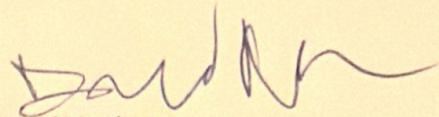
Stockholm



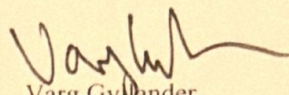
Robert Värveback  
Ordförande



Moa Bertling  
Styrelseledamot

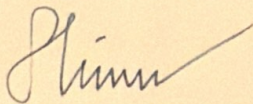


David Nordemar  
Styrelseledamot, Kassör

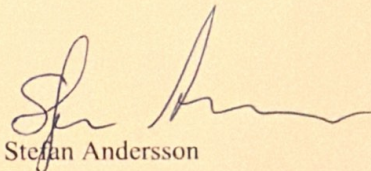


Varg Gyllander  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-10



Stefan Eriksson  
Revisor



Stefan Andersson  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tavastgatan 25

Org. Nr. 716403-2265

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Tavastgatan 25 för räkenskapsår 2025-01-01 – 2025-12-31.

## *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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god redovisningssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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.

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

## Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Tavastgatan 25 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige.

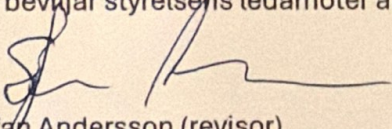
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst, har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

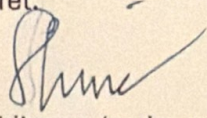
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

  
Stefan Andersson (revisor)

  
Stefan Eriksson (revisorssuppleant)

