Årsredovisning 2025

Brf Tavastgatan 31(Stockholm)

769616-2986



nabo

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tavastgatan 31(Stockholm)

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI

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.

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI

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 2007-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Viggen 18	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam via Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931 .

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 1 606 kvm och 1 lokal om 252 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 858 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christer Strandgård	Ordförande
Jessika Nilsson	Styrelseledamot
Joachim Jansson Kamke	Styrelseledamot
Maija-Liisa Vesterinen	Styrelseledamot
Per Teodor Söderberg	Styrelseledamot
Ulla Uusimäki	Suppleant

Valberedning

Per Välivainio
Viktor Kornfeld, sammankallande.

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, dels kan Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2010 Nybyggnad tvättstuga.

2011 Byte till nya fönsterbågar, 3-glas energifönster.

2012 Ny värmekabel på tak / stuprör. Injustering av värme. Ombyggnad till nytt städrum och wc i källare.

2015 Ny takplåt , stuprör, taksäkerhetsanordningar.

2017 Byte till led-armaturer i trapphus och källare

2018 Fiberinstallation till alla lägenheter, Nya 3-glaspartier till hyreslokal, Nedre fasadvåning mot gata / gård avfärgades. Målning staket på gåtd och trp.balkonger

2019 Nya stigarledningar med 3-fas och gruppcentral till alla lägenheter samt samt helt ny installation i El-rum. Nybyggnad av 5 st balkonger

2019 - 2020 Relining av alla avloppsledningar. Källargolv och hiss beläggs med klinkers.

2020 Nybyggnad av 1 st balkong. Renov av soffor och bord på gård.

2021 Ventilationsaggregat till hyreslokal. Nytt större skrapgaller i trapphusentré. Renov av soptransportör.

2022 Renov av UC (undercenral) samt byte till ny fjärrvärmeväxlare. Nya tvättmaskiner. Målning 10 st lgh-dörrar i trapphus.

2023 Renov av im-kanaler till kök. Ombyggnad av trapphusbalkonger. Ny torktumlare.
Nya radiatorventiler och injustering av värme. Renovering av Gårdsbeläggning.

2025 Radonmätning. Stamspolning avlopp. Kompl med energi-ruta i fönster i trapphus

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI

Planerade underhåll

2026 Fasadrenovering av puts och målning

2027 Målning trapphus och inv i hiss

2028 Sopkarusell

2030 Renov hissmaskineri.

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
EL- nät / leverantör	Elevio AB / Vattenfall AB
Fastighetsjour	Bravida Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
TV	Tele2
Vatten / Hushållssopor	Stockholm Vatten o Avfall AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har med 12 st medlems info-blad lämnat information om de underhålls-, reparationsarbeten som utförs och vad som pågår / sker i övrigt, som nya medlemmar, om hantering av matavfall, avloppsspolning, resultat radonmätning, ny portkod, underhåll m.m.

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det kapital som föreningen föfogar över är till stor del placerad på fleråriga placeringskonton hos SBAB, för att erhålla så bra avkastningsränta som möjligt. Detta kapital är till i första hand för kommande framtida underhållskostnader, vilket bidrar till att hålla våra medlemsavgifter jämförelsevis låga framledes.

Beslut togs i december att tillsvidare inte höja avgiften för 2026 trots aviserade prishöjningar höjning för värme, vatten, el samt hushållsavfall bl.a.. Detta med anledning av en dom i högsta förvaltningsrätten gällande nya regler om moms i Brf:er. Varvid vi ansökte hos skatteverket att pröva tidigare skattebeslut , med att få tillbaka en del av inbetald moms för en tid av 6 år tillbaka. Vår ansökan beviljades varvid återbetalning skett med ca 585 tkr, varför oväntat tillskott i kassan erhållits som legar till grund för beslutet.

Enligt ny lag så har krav införts att ändra från bokföringsprincipen K2 till typ K3 gällande föande av underhållsplan vilket påverkar avskrivningskostnaderna för fastigheten.

Detta innebär kortfattat att underhållskostnader nu måste delas upp i fastighetens olika byggnadsdelar varvid underhållsplanen uppdaterats med intervaller och kostnader, och är denna som nu l ligger till grund för fastighetens kommande avskrivningskostnad, och inte som tidigare en rak procentuell kostnad av byggnadsvärdet sett mot 100 år. Detta innebär nu en väsentligt höjd avskriving.

Förändringar i avtal

Vår lokalhyresgäst på Timmermansgatan 10, Acrowd AB gick i konkurs i slutet av juni. Ny hyresgäst hittades snabbt , vilken tillträdde lokalen redan 1 augsti. För detta anlitade vi företaget Nextor för att ta fram ett nytt 3-årigt hyresavtal. För föreningens hantering av konkursen anlitades Nabo:s jurist för hjälp med styrelsens handläggning av denna mot utsedd konkursförvaltare. För Acrowds uppstående skulder till föreningen gällande hyror etc, kunde lagd deposition tas i anspråk för att reglera detta. Ny lokalhyresgäst är No Sleep AB med likvärdig IT-verksamhet som tidigare hyresgäst. Deposition/säkerhet har lagts även av det nya företaget om något skulle ske framöver.

Övriga uppgifter

Under året ansökte föreningen om bygglov för Balkonger mot Tavastgatan, vilken avslogs av Stadsbyggnadskontoret. Föreningen överklagade beslutet ända upp till Mark- och Miljödomstolen i Nacka Tingsrätt, men vann ej gehör för ändring av beslutet.

Resultat av den mätning av Radon i lägenheter som påbörjades 2024, blev godkänd våren 2025 och visade att värdena låg långt under maximalt tilllåtna. Under våren utfördes avlopps-spolning i hela fastigheten och i trapphuset försågs alla fönsterpartier med ett kompletterande energifönster. Projektering och upphandling av projektledare och entreprenör för fasadrenovering för utförande våren 2026 har genomförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 392 635	1 375 925	1 328 000	1 343 174
Resultat efter fin. poster	400 696	310 192	-237 679	-516 224
Soliditet (%)	99	99	99	99
Yttre fond	286 871	213 104	161 262	54 909
Taxeringsvärde	69 642 000	71 047 000	71 047 000	71 047 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	431	433	420	397
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	34,7	51,2	45,9	46,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	611	341	300	189
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	20	17	15
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	173	181	160	141
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	46	38	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	241	246	214	184
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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.

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	53 401 427	-	-	53 401 427
Upplåtelseavgifter	11 659 552	-	-	11 659 552
Fond, yttre underhåll	213 104	-	73 767	286 871
Direkt kapitaltillskott	983 074	-	44 400	1 027 474
Balanserat resultat	-3 892 444	310 192	-73 767	-3 656 018
Årets resultat	310 192	-310 192	400 696	400 696
Eget kapital	**62 674 905**	**0**	**445 097**	**63 120 002**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 656 018
Årets resultat	400 696
Totalt	**-3 255 322**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	104 463
Att från yttre fond i anspråk ta	-23 674
Balanseras i ny räkning	-3 336 111
	-3 255 322

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 392 635	1 375 925
Övriga rörelseintäkter	3	598 809	-17 991
Summa rörelseintäkter		**1 991 445**	**1 357 934**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-845 340	-895 496
Övriga externa kostnader	9	-239 012	-122 632
Personalkostnader	10	-113 547	-109 087
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-711 024	-289 188
Summa rörelsekostnader		**-1 908 923**	**-1 416 403**
RÖRELSERESULTAT		**82 521**	**-58 468**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		318 175	371 609
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	0	-2 949
Summa finansiella poster		**318 175**	**368 660**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**400 696**	**310 192**
ÅRETS RESULTAT		**400 696**	**310 192**

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	51 368 372	51 975 466
Maskiner och inventarier	13	175 578	204 606
Pågående projekt	14	58 176	13 090
Summa materiella anläggningstillgångar		**51 602 126**	**52 193 162**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**51 602 126**	**52 193 162**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 787	59 557
Övriga fordringar	15	82 875	83 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	623 154	571 804
Summa kortfristiga fordringar		**712 816**	**714 526**
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 532 834	10 502 619
Summa kassa och bank		**11 532 834**	**10 502 619**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**12 245 650**	**11 217 145**
SUMMA TILLGÅNGAR		**63 847 776**	**63 410 307**

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 088 453	66 044 053
Fond för yttre underhåll		286 871	213 104
Summa bundet eget kapital		**66 375 324**	**66 257 157**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 656 018	-3 892 444
Årets resultat		400 696	310 192
Summa ansamlad förlust		**-3 255 322**	**-3 582 252**
SUMMA EGET KAPITAL		**63 120 002**	**62 674 905**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		180 000	135 000
Summa långfristiga skulder		**180 000**	**135 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 828	88 427
Skatteskulder		167 634	160 824
Övriga kortfristiga skulder		9 379	35 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	318 934	316 030
Summa kortfristiga skulder		**547 775**	**600 402**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**63 847 776**	**63 410 307**

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**82 521**	**-58 468**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	711 024	289 188
	793 545	**230 720**
Erhållen ränta	318 175	371 609
Erlagd ränta	0	-2 949
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 111 720**	**599 380**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 710	-237 773
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-52 628	-22 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 060 803**	**339 503**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-119 988	-13 090
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-119 988**	**-13 090**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	44 400	42 220
Depositioner	45 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**89 400**	**42 220**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**1 030 215**	**368 634**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**10 502 619**	**10 133 985**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**11 532 834**	**10 502 619**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tavastgatan 31(Stockholm) 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 bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,71 %
Yttertak	1,81 %
Fasader	46,07 %
Balkonger	1,71 %
Fönster	2,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	2,97 %
Styr & övervakning	4,19 %
Ventilation	4,01 %
El	2,05 %
Hissar	15,36 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI

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	587 124	584 793
Övriga årsavgifter	7 200	7 200
Hyresintäkter, lokaler	642 255	623 693
Kabel-TV/Bredband	97 200	103 896
Värme	45 051	43 692
Övriga intäkter	13 805	12 651
Summa	**1 392 635**	**1 375 925**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	5
Övriga intäkter	4 038	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	7 194	7 029
Återvunnen moms	586 527	0
Övriga rörelseintäkter	1 050	-25 025
Summa	**598 809**	**-17 991**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	6 550	12 014
Städning	36 384	44 442
Besiktning och service	38 449	13 779
Trädgårdsarbete	2 522	4 077
Snöskottning	8 607	1 750
Övrigt	4 276	5 912
Summa	**96 787**	**81 975**

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	160	991
Tvättstuga	3 952	4 493
Trapphus/port/entr	553	0
Soprum/miljöanläggning	0	103
Dörrar och lås/porttele	4 786	4 848
VA	371	2 810
Värme	0	2 303
El	2 971	0
Hissar	0	3 794
Tak	0	3 878
Bestriden faktura Lawab fr. 2023	-29 531	0
Summa	**-16 737**	**23 220**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	13 748	32 984
Gård/markytor	9 235	0
Summa	**22 982**	**32 984**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	38 968	37 198
Uppvärmning	321 585	334 847
Vatten	87 665	84 576
Sophämtning	56 364	64 873
Summa	**504 582**	**521 494**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	29 544	28 142
Kabel-TV	11 583	11 924
Bredband	110 115	111 083
Bredband/Kabeltv	0	3 524
Fastighetsskatt	86 484	81 150
Summa	**237 726**	**235 823**

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 595	3 729
Övriga förvaltningskostnader	35 944	31 285
Juridiska kostnader	71 648	2 909
Revisionsarvoden	20 531	18 665
Ekonomisk förvaltning	67 900	66 044
Konsultkostnader	41 394	0
Summa	**239 012**	**122 632**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	88 950
Övriga arvoden	270	0
Löner, arbetare	4 230	1 200
Sociala avgifter	19 938	18 028
Övriga personalkostnader	909	909
Summa	**113 547**	**109 087**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Kostn.ränta, skatt	0	2 949
Summa	**0**	**2 949**

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 382 509	54 382 509
Årets inköp	74 902	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**54 457 411**	**54 382 509**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 407 043	-2 146 883
Årets avskrivning	-681 996	-260 160
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 089 039**	**-2 407 043**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**51 368 372**	**51 975 466**
I utgående restvärde ingår mark med	*24 135 979*	*24 135 979*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 642 000	22 047 000
Taxeringsvärde mark	45 000 000	49 000 000
Summa	**69 642 000**	**71 047 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	290 238	290 238
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**290 238**	**290 238**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-85 632	-56 604
Årets avskrivning	-29 028	-29 028
Utgående ackumulerad avskrivning	**-114 660**	**-85 632**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**175 578**	**204 606**

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	13 090	0
Årets investeringar	139 518	41 250
Omfört som kostnad	-94 431	-28 160
Summa pågående arbeten	**58 176**	**13 090**

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	82 875	83 165
Summa	**82 875**	**83 165**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	555 004	509 492
Fastighetsskötsel	2 376	0
Försäkringspremier	10 006	9 528
Kabel-TV	3 046	2 997
Bredband	27 805	27 128
Förvaltning	24 917	22 659
Summa	**623 154**	**571 804**

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 097	9 534
El	3 701	3 479
Uppvärmning	42 443	42 378
Vatten	14 316	14 103
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Sociala avgifter	26 644	26 644
Förutbetalda avgifter/hyror	119 413	117 822
Beräknat revisionsarvode	16 120	16 120
Summa	**318 934**	**316 030**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Stockholm

Christer Strandgård
Ordförande

Jessika Nilsson
Styrelseledamot

Joachim Jansson Kamke
Styrelseledamot

Maija-Liisa Vesterinen
Styrelseledamot

Per Teodor Söderberg
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

ryiYhTA9-I-HJljFnp05WI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
24.03.2026 13:43

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 23.03.2026 15:21

DOCUMENT ID:
HJljFnp05Wl

ENVELOPE ID:
ryiYhTA9-l-HJljFnp05Wl

DOCUMENT NAME:
Brf Tavastgatan 31(Stockholm), 769616-2986 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
c0fcbac7b8347a47825595454ea09fa4aeef1e28690fb046aac37092d03902237a9ece15d627fab9b309e26041f0fed119b453f66bf421d2fe500cbb2854b67d

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. **TORD CHRISTER STRAND GÅRD**	**Signed**	**23.03.2026 16:03**	**eID**	**Swedish BankID**
christer@tavastgatan31.se	Authenticated	23.03.2026 16:00	Low	IP: 94.255.240.45
2. **Claes Joachim Jansson Kamke**	**Signed**	**23.03.2026 17:57**	**eID**	**Swedish BankID**
joachim@tavastgatan31.se	Authenticated	23.03.2026 17:42	Low	IP: 94.255.241.158
3. **PER TEODOR SÖDERBERG**	**Signed**	**23.03.2026 20:11**	**eID**	**Swedish BankID**
per@tavastgatan31.se	Authenticated	23.03.2026 15:24	Low	IP: 94.234.85.248
4. **MAIJA-LIISA VESTERINEN**	**Signed**	**24.03.2026 06:57**	**eID**	**Swedish BankID**
maija@tavastgatan31.se	Authenticated	24.03.2026 06:56	Low	IP: 94.255.240.223
5. **JESSIKA NILSSON**	**Signed**	**24.03.2026 12:37**	**eID**	**Swedish BankID**
jessika@tavastgatan31.se	Authenticated	23.03.2026 18:56	Low	IP: 94.255.240.133
6. **INGRID MARIE NORDLANDER**	**Signed**	**24.03.2026 13:43**	**eID**	**Swedish BankID**
marie.nordlander@parameterrevision.se	Authenticated	24.03.2026 13:39	Low	IP: 20.240.232.76

* 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