

Brf Taveljön


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



HJqnuetyge-Bkl5hOetkxl

Årsredovisning för
Brf Tavelsjön
716421-9409

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Noter till resultaträkning	11-13
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf TavelSJön (716421-9409) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Flåsjön 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna TavelSJön 2 A, B / TavelSJövågen 2 A-B.

Flåsjön 2 byggdes år 2005.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2045-12-31.

Föreningen äger fastigheten Siljan 4 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Årstavågen 131-133. Siljan 4 byggdes år 2005.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2045-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
41	Lägenheter, bostadsrätt	2 671
24	Antal p-platser	
2	Antal garage	

4 MC- platser i garage

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-22. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Patricia Pallo Skoog	Ordförande
Daniel Snellman	Kassör
Eva Kristina Karlin	Ledamot
Catharina Krinkels	Ledamot
Karolina Bardland	Ledamot
Jan Eriksson	Suppleant

Britta Byström
Mikael Schwartz

Suppleant
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Eriksson, Eva Kristina Karlin och Mikael Schwartz. Föreningens firma tecknas av Patricia Pallo Skoog och Daniel Snellman.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Elena Bystritskaya.

Valberedningen har utgjorts av Leif Sundström och Kerstin Sundström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Spolning av avloppsstammar
2024	OVK Besiktning
2024	Målning och uppfräschning av entréer & garageport
2023	Komplettering Damm- och Tätninglistor på samtliga lägenheter.
2022	Reparation av en av föreningens hissar.
2022	Målning och uppfräschning av yttre förrådsdörrar.
2021	Reparation och underhåll av ventilationen i tvättstugan.
2021	Investering i bättre utomhusbelysning kring våra fastigheter.
2021	Markarbeten på grund av sättningar vid entré utanför TavelSjövägen 2B
2021	Investering i sortering av matavfall.
2021	Investering i injustering av samtliga radiatorer och byte av regulatorer.
2021	Investering i föreningens uteplats i form av uegrill och ny häckrad.
2020	Målning och uppfräschning av entréer och räcken i trapphus.
2020	Spolning av avloppsstammar.
2020	Reparation av tre av föreningens hissar.
2019	Investering i ny cykelförvaring i garaget.
2018	Taksäkerheten uppdaterad enligt underhållsplan.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Byte av lampamaturer i trappuppgångarna och vindsutrymmen
2025	Tvätt av balkonger och fasad

2025 Byte av takfläktar för ventilation

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 59 st. Under året har 13 tillkommit samt 13 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 59 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Maj: Årstmöten hålls och Paty Arango Munoz valdes in i styrelsen

Juni: Föreningen säger upp avtalet för ekonomisk och teknisk förvaltning med fastighetsägarna.

Augusti: Ordförande Victor Ivering avgår från styrelsen i samband med utflytt ur föreningen och Patricia Skoog tar öve som ordförande.

Oktober: Stampsolning av avloppsg och OVK besiktning genomförs. Ett av föreningens lån på 6 738 900 kr går ut och omförhandlas och ändras till rörlig (3 månader) ränta.

November: Ledamot Paty Arango Munoz avgår från styrelsen. Nytt avtal för ekonomisk och teknisk förvaltning skrivs med Nabo.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror både på stora räntekostnader samt stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 600	2 486	2 356	2 398
Resultat efter fin. poster (tkr)	-248	142	45	-334
Soliditet (%)	69,7	69,7	69,3	68,8
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	885	851	807	810
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	8 047	8 234	8 401	8 846
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	8 385	8385	8555	9 009
Sparande per kvm totalyta (kr)	170	319	266	267
Räntekänslighet (%)	9	10	11	11
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	186	190	186	181
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	91	91	90

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	53 720 000	-	1 759 817	-2 894 227	142 485	52 728 075
<i>Resultatdisposition enl föreningstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			221 030	-221 030		
Balanseras i ny räkning				142 485	-142 485	
Årets resultat					-247 930	-247 930
Belopp vid årets utgång	53 720 000	-	1 980 847	-2 972 772	-247 930	52 480 145

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 972 772
Årets resultat	-247 930
Totalt	-3 220 702
Avsättning till yttre fond	-305 463
Uttag ur yttre fond	41 587
Balanseras i ny räkning	-2 956 826
Summa	-3 220 702

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 599 957	2 486 201
Övriga rörelseintäkter	3	25 818	360
Summa rörelseintäkter		2 625 775	2 486 561
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 345 731	-1 296 927
Övriga externa kostnader	5	-76 914	-51 267
Personalkostnader och arvoden	6	-72 514	-77 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-679 321	-679 284
Summa rörelsekostnader		-2 174 480	-2 104 751
Rörelseresultat		451 295	381 810
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 734	21 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-731 959	-260 359
Summa finansiella poster		-699 225	-239 325
Resultat efter finansiella poster		-247 930	142 485
Resultat före skatt		-247 930	142 485
Skatter			
Årets resultat		-247 930	142 485

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	73 022 629	73 681 419
Inventarier, maskiner och installationer	9	34 106	54 637
Summa materiella anläggningstillgångar		73 056 735	73 736 056
Summa anläggningstillgångar		73 056 735	73 736 056
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	2 159 207	1 840 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 945	56 729
Summa kortfristiga fordringar		2 187 152	1 897 437
Summa omsättningstillgångar		2 187 152	1 897 437
SUMMA TILLGÅNGAR		75 243 887	75 633 493

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 720 000	53 720 000
Fond för yttre underhåll		1 980 847	1 759 817
Summa bundet eget kapital		55 700 847	55 479 817
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 972 772	-2 894 227
Årets resultat		-247 930	142 485
Summa fritt eget kapital		-3 220 702	-2 751 742
Summa eget kapital		52 480 145	52 728 075
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	10 535 656
Summa långfristiga skulder		-	10 535 656
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	11	22 396 120	11 860 464
Leverantörsskulder		111 939	140 900
Skatteskulder		4 011	7 237
Övriga skulder		-	1 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	251 672	359 601
Summa kortfristiga skulder		22 763 742	12 369 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 243 887	75 633 493

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	451 294	381 810
Avskrivningar	679 321	679 284
Erlagd ränta och ränteintäkter	-699 224	-239 325
	<u>431 391</u>	<u>821 769</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	431 391	821 769
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	33 134	-34 502
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-28 961	62 959
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-112 715	28 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten	322 849	878 504
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-454 404
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-454 404
Årets kassaflöde	322 849	424 100
Likvida medel vid årets början	1 836 310	1 412 210
Likvida medel vid årets slut	2 159 159	1 836 310

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) Samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad (nyttjandeperiod 100 år är oförändrad)	1%	(1%)
Markanläggning	20%	(20%)
Maskiner	10%	(10%)
Ombyggnad, taksäkerhet	5%	(5%)
Ombyggnad, cykelanstalt	2%	(2%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Lån som har villkorsändringsdag inom ett år från balansdagen betraktas som kortfristig trots att det inte kommer att återbetalas.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 362 836	2 274 236
Hyror	223 367	198 325
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 755	13 504
Övriga hyresintäkter (öresutjämnning)	-1	136
	2 599 957	2 486 201

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övrigt	25 818	360
Summa	25 818	360

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	62 503	65 280
Städning	60 365	73 653
Tillsyn, besiktning, kontroller	56 531	28 000
Trädgårdsskötsel	53 556	56 495
Snöröjning	63 746	88 030
Reparationer	60 326	48 410
El	83 399	77 024
Uppvärmning	331 109	339 715
Vatten	104 323	99 547
Sophämtning	32 263	34 932
Försäkringspremie	26 683	28 457
Fastighetsavgift bostäder	66 830	65 149
Fastighetsskatt lokaler	2 840	2 840
Övriga fastighetskostnader	13 468	5 165
Kabel-tv/Bredband/IT	138 542	116 038
Förvaltningsarvode ekonomi	98 674	96 212
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	13 900	1 710
Panter och överlåtelse	17 190	10 283
Övriga externa tjänster	17 897	13 228
	1 304 145	1 250 168
Underhåll		
Lås	-	9 624
Byggnad	41 587	
Fönster	-	37 135
	41 587	46 759
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 345 732	1 296 927

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	26 789	14 392
Revisionarvode	43 125	36 875
Juridiska åtgärder	7 000	-
Summa	76 914	51 267

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	51 500	55 000
Övrigt arvode styrelse	4 000	4 000
Sociala kostnader	17 014	18 273
	72 514	77 273

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	-731 949	-260 330
Räntekostnader, övriga	-10	-29
Summa	-731 959	-260 359

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	61 417 095	61 417 095
-Ombyggnad	188 438	188 438
-Mark	21 000 000	21 000 000
-Markanläggning	83 781	83 781
	82 689 314	82 689 314
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 007 895	-8 349 143
-Årets avskrivning enligt plan	-658 790	-658 752
	-9 666 685	-9 007 895
Redovisat värde vid årets slut	73 022 629	73 681 419

Taxeringsvärde

Byggnader	61 168 000	61 168 000
Mark	52 116 000	52 116 000
	113 284 000	113 284 000
Bostäder	113 000 000	113 000 000
Lokaler	284 000	284 000
	113 284 000	113 284 000

Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	350 313	350 313
	350 313	350 313
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-295 676	-275 144
-Årets avskrivning enligt plan	-20 531	-20 532
	-316 207	-295 676
Redovisat värde vid årets slut	34 106	54 637

Not 10 Övriga fordringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Skattekonto	48	3 651
Avräkningskonto Fastighetsägarna service	2 093 688	1 836 310
Avräkningskonto Nabo	65 471	-
Övriga fordringar	-	747
	2 159 207	1 840 708

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-02	3,79%	5 121 564		5 121 564
Stadshypotek	2025-10-30	4,43%	4 145 995		4 145 995
Stadshypotek	2025-10-30	4,43%	6 389 661		6 389 661
Stadshypotek	2025-01-30	3,59%	6 738 900		6 738 900
			22 396 120		22 396 120

Varav kortfristig del 22 396 120
Varav långfristig del -

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 22 396 120

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Skötsel	-	-5 000
El	-8 000	-3 670
Uppvärmning	-	-49 765
Vatten	-	-16 112
Avfall	-8 000	-6 125
Sociala avgifter	-8 800	-8 800
Utgiftsräntor	-87 769	-
Förutbetalda hyror och årsavgifter	-65 471	-196 497
Hyresgästers tillgodo	-11 132	-11 132
Beräknat arvode revision	-35 000	-35 000

Beräknat styrelsearvode	-27 500	-27 500
	<u>-251 672</u>	<u>-359 601</u>

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	28 881 000	28 881 000
Summa ställda säkerheter	28 881 000	28 881 000

Not 14 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm, den sdag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Patricia Skoog
Styrelseordförande

Ewa Karlin
Styrelseledamot

Daniel Snellman
Styrelseledamot

Karolina Bardland
Styrelseledamot

Catharina Krinkels
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Elena Bystritskaya
Auktoriserad revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tavelsjön, org.nr 716421-9409

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tavelsjön för år 2024

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av i Bostadsrättsföreningen Tavelsjön för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår från vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Elena Bystritskaya
Auktoriserad revisor