



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tennhjärtat

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	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. 17

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt en gästlägenhet åt medlemmarna för nyttjande maximalt 7 dygn per tillfälle. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-07-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-10 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tennhjärtat 10	1994	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1995 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1995

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 932 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 415 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Vaadre	Ordförande
Lars Ericson	Sekreterare
Edvard Thermaenius	Kassör
Bengt Ekbohm	Suppleant
Birgitta Liss	Suppleant
Eva Bolinder	Suppleant

Valberedning

Karin Lange, smk
Roland Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening

Revisorer

Bengt Säberg Revisor
Roland Nilsson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-14. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte till LED ljuskällor i fastighetens armaturer
- 2022 ● Målning av Södra bodens fasad och knutar
- 2021 ● OVK med rengöring av alla ventilationskanaler
Målning av teknikbodarnas fasader och dörrar
Ytbehandling av entredörrarna till tvättstuga och samlingslokal
Inst. av 4 st Laddstationer för elbilar
- 2020 ● Stamspolning
- 2018 ● Installation av ett modernt portlåssystem med låstagggar och porttelefon.
- 2017 ● Uppgradering av hissarnas styrsystem till EU standard med ljudinformation

Planerade underhåll

- 2024 ● Prioriterade punkter i UH planen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC, from. 2019
Elförbrukning	Switch Nordic Green Energy
Återvinning	Prezero, löpande
Snöröjning	Hässelby Tomt och Trädgård, löpande
Vatten och avlopp	Sthlm Vatten och avfall, löpande
Elnät	Ellevio, löpande
Trädgårdsskötsel	Hässelby Tomt och Trädgård
Trapphusstädning m.m	Städpoolen, löpande
TV distribution/kabeltv	Comhem/Tele2, löpande
Köldmedelläckagekontroll värmepumpar	Climapac, löpande
Hisservice, besiktningar	ITK, löpande
Försäkring, fastighet + ansvar styrelse	Brandkontoret, löpande
Laddstolpar avläsning	Our Energy
Bredbandsaccess	Tele2, löpande
Långgivare	SEB
Tomträttsavgäld	Exploateringskontoret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Som andra bostadsrättsföreningar påverkas också Tennhjärtat av inflation och ökade kostnader. Inte minst den ogrundade höjningen av tomträttsavgälden. I övrigt har avgifterna anpassats till de stigande kostnaderna. Avgifterna har höjts med 55% sedan 2021 som lett till en stärkt kassa och förberedelser för åtgärder enligt Underhållsplanen. Fortsatta höjningar kan förväntas, dock i en lugnare takt. En långtidsbudget till år 2030 är vägledande.

Föreningen har tre lån. Varav två är bundna: ca 40% med räntan 1,16% till 2026-06-28, ca 40% med ränta 3,93% till 2024-11-28. Resterande rörligt till marknadsmässig räntesats.

Avgifterna höjdes med 5% den 1 jan 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-04-01 med 30%.

Övriga uppgifter

BRF Tennhjärtat:

Vid årsstämma 2023 beslutades om stadgeändring där åldersgräns 55+ för medlemsantagande togs bort. Lägenheterna uppfyller tillgänglighetskrav för funktionshindrade m.a.p. dörrbredd, låga trösklar stora toalettutrymmen mm.

Huset som ligger i ett lugnt villaområde uppfördes 1995 och har 24 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta på 1932 kvm.

Huset har en bergvärmepumpänläggning för uppvärmning av lägenheterna, installerad 2014. Tappvarmvatten uppvärms av en frånluftvärmepump som tar värmeenergi från den uppvärmda luften i lägenheterna. En elpanna står för spetsvärme vid kalla vinterdagar.

Samtliga lägenheter har varit upplåtna under 2023, två lägenheter har bytt ägare under året.

Vårt boende:

Samtliga marklägenheter har uteplats, övriga har balkong, i flera fall med lyckad inglasning. Bygglov, gäller till 2025-01-07, finns för de medlemmar som önskar utnyttja detta. Huset har ett samlingsrum med pentry och köksutrustning, som medlemmarna kan boka för privata tillställningar. Ett bibliotek finns i träfflokalen.

I huset finns även en gästlägenhet med sovrum och pentry som medlemmarna kan hyra för 150:- / natt. I anslutning till gästlägenheten finns en bastu. Gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkskåp och en mangel står till medlemmarnas förfogande. I en av trädgårdsbodarna finns en snickarbod.

I månadsavgiften ingår Tele2:s grundutbud med ca 18 TV kanaler.

Dessutom ingår bredbandstjänst från Tele2. Hastighet 100/10 Mbits/s. De som vill ha högre hastigheter kan teckna egna avtal med Tele2. Uttag för internet/bredband och TV finns på flera ställen i lägenheterna.

Medlemmarna har möjlighet att hyra en P-plats med eluttag för motor och kupévärmare för 300:- / månad.

Fyra P-platser är försedda med laddstolpar för el-bilsladdning. Elförbrukningen för laddning debiteras separat. Det finns f.n. ingen kö till P-platserna. Det finns även P-platser för besökare och servicebilar.

Närheten till Nockebybanan, 12:ans spårvagn, underlättar kommunikationerna och närheten till Mälaren erbjuder trevliga promenader.

Fastighet och trädgård:

Fastigheten underhålls löpande med en underhållsplan som grund. De två hissarna är uppgraderade till EU standard med ljud och ljussignaler, information om våningsplan mm.

En OVK kontroll utfördes 2021

Radonmätningar har utförts utan anmärkning. Energideklarationen 2019 visade ett utmärkt resultat, 89 kWh/kvm och år (Primärenergital). Ett modernt portlås-system finns med låstagg för medlemmarnas öppning av portarna. Porttelefon ingår i systemet.

Till fastigheten ingår en stor parktomt med stora rhododendron buskar och andra vackra planteringar och flera sittgrupper. En trädgårdsgrupp svarar för skötseln och ordnar vår och höst en gemensam trädgårdsdag då alla hjälper till efter förmåga. En boulebana finns för de tävlingslystna.

Styrelsen:

Under 2023 har 12 protokollförda styrelsemöten hållits. Styrelsen informerar medlemmarna genom medlemsbrev. Några gånger per år kallas till medlemsmöten och varje månad ordnas caféverksamhet där medlemmarna har möjlighet att träffas såväl inomhus eller som utomhus.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som ger styrelsen information och rådgivning. Kursverksamhet inom BRF boende erbjuds både för styrelsemedlemmar och för BRF medlemmarna.

En egen hemsida finns, <https://tennhjartat.bostadsratterna.se>. (Googla på Tennhjärtat så kommer man lättare dit)

Medlemmarna kan utan kostnad få en egen e-postadress i formatet för.efternamn@tennhjartat.se

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 689 000	1 301 901	1 226 362	1 218 433
Resultat efter fin. poster	-8 221	-174 530	-152 349	-82 629
Soliditet (%)	50	50	50	50
Yttre fond	2 562 569	2 361 569	2 160 569	2 013 569
Taxeringsvärde	67 000 000	67 000 000	49 000 000	49 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	831	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 220	6 295	6 371	6 447
Skuldsättning per kvm totalyta	4 976	5 036	5 096	5 157
Sparande per kvm totalyta	153	116	127	161
Elkostnad per kvm totalyta, kr	142	157	104	90
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	14	14	13	14
Energikostnad per kvm totalyta	156	171	117	104
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	1,46	-	-
Räntekänslighet (%)	7,49	-	-	-

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.

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativ resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	4 830 000	-	-	4 830 000
Upplåtelseavgifter	4 830 000	-	-	4 830 000
Fond, yttre underhåll	2 361 569	-	201 000	2 562 569
Balanserat resultat	545 482	-174 530	-201 000	169 952
Årets resultat	-174 530	174 530	-8 221	-8 221
Eget kapital	12 392 521	0	-8 221	12 384 301

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	370 952
Årets resultat	-8 221
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 000
Totalt	161 731

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	161 731

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 689 000	1 301 901
Övriga rörelseintäkter	3	63 607	1 241
Summa rörelseintäkter		1 752 607	1 303 142
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-872 558	-823 922
Övriga externa kostnader	8	-142 592	-79 629
Personalkostnader	9	-38 573	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-376 793	-397 790
Summa rörelsekostnader		-1 430 517	-1 301 341
RÖRELSERESULTAT		322 090	1 801
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 374	1 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-340 685	-178 178
Summa finansiella poster		-330 311	-176 330
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 221	-174 530
ÅRETS RESULTAT		-8 221	-174 530

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	23 749 096	24 125 889
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 749 096	24 125 889
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 749 096	24 125 889
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 629	0
Övriga fordringar	13	935 347	705 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	800	0
Summa kortfristiga fordringar		947 776	705 106
Kassa och bank			
Kassa och bank		19 366	24 113
Summa kassa och bank		19 366	24 113
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		967 142	729 219
SUMMA TILLGÅNGAR		24 716 238	24 855 108

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 660 000	9 660 000
Fond för yttre underhåll		2 562 569	2 361 569
Summa bundet eget kapital		12 222 569	12 021 569
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		169 952	545 482
Årets resultat		-8 221	-174 530
Summa fritt eget kapital		161 732	370 952
SUMMA EGET KAPITAL		12 384 301	12 392 521
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 690 743	9 716 743
Summa långfristiga skulder		4 690 743	9 716 743
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 326 000	2 446 000
Leverantörsskulder		71 178	96 073
Skatteskulder		74 592	71 472
Övriga kortfristiga skulder		14 355	1 445
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	155 070	130 854
Summa kortfristiga skulder		7 641 194	2 745 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 716 238	24 855 108

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	322 090	1 801
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	376 793	397 790
	698 884	399 591
Erhållen ränta	10 374	1 848
Erlagd ränta	-354 392	-169 123
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	354 865	232 315
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 967	-764
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 057	-20 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten	370 956	211 248
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-146 000	-146 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-146 000	-146 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	224 956	65 248
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	686 885	621 637
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	911 841	686 885

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tennhjärtat har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	1,18 - 6,67 %
---------	---------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 605 078	1 218 137
Hysesintäkter p-plats	56 600	64 800
Hysesintäkter p-plats, moms	13 370	4 320
El, moms	1 900	506
Elintäkter laddstolpe	877	0
Elintäkter laddstolpe moms	1 123	855
Övernattnings-/gästlägenhet	7 350	11 550
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	0	1 691
Överlåtelseavgift	2 521	0
Öres- och kronutjämning	1	43
Summa	1 689 000	1 301 901

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	62 407	0
Övriga intäkter	1 200	1 241
Summa	63 607	1 241

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetskötsel gård utöver avtal	43 708	0
Städning enligt avtal	43 304	38 992
Städning utöver avtal	0	5 782
Hissbesiktning	0	2 262
Gårdkostnader	4 339	54 828
Gemensamma utrymmen	0	2 601
Snöröjning/sandning	40 500	24 431
Serviceavtal	14 243	13 482
Fordon	0	627
Förbrukningsmaterial	36	889
Summa	146 130	143 894

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	2 217	0
Bostadsrättslägenheter	0	1 194
VVS	0	2 075
Ventilation	0	7 108
Hissar	5 646	7 053
Summa	7 863	17 430

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	342 214	303 478
Vatten	33 935	27 553
Sophämtning/renhållning	42 421	37 591
Summa	418 570	368 622

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	23 780	21 215
Tomträttsavgäld	162 600	162 600
Kabel-TV	39 995	25 971
Bredband	35 483	47 735
Fastighetsskatt	38 136	36 456
Summa	299 994	293 976

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	4 869	2 123
Revisionsarvoden extern revisor	0	4 375
Fritids och trivselkostnader	5 726	4 785
Föreningskostnader	8 633	2 120
Förvaltningsarvode enl avtal	41 552	40 388
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Korttidsinventarier	0	4 054
Administration	16 619	8 880
Konsultkostnader	56 738	8 125
Bostadsrätterna Sverige	4 780	4 780
Summa	142 592	79 629

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	35 000	0
Arbetsgivaravgifter	3 573	0
Summa	38 573	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	340 516	178 129
Dröjsmålsränta	41	0
Övriga räntekostnader	128	49
Summa	340 685	178 178

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 422 764	29 422 764
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 422 764	29 422 764
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 296 875	-4 899 085
Årets avskrivning	-376 793	-397 790
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 673 668	-5 296 875
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 749 096	24 125 889
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
Summa	67 000 000	67 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 875	87 875
Utgående anskaffningsvärde	87 875	87 875
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-87 875	-87 875
Utgående avskrivning	-87 875	-87 875
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	42 872	42 334
Klientmedel	0	283 925
Transaktionskonto	166 799	0
Borgo räntekonto	725 675	378 848
Summa	935 347	705 106

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	800	0
Summa	800	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-09-28	4,57 %	2 300 000	2 300 000
SEB	2026-06-28	1,16 %	4 836 743	4 982 743
SEB	2024-11-28	3,93 %	4 880 000	4 880 000
Summa			12 016 743	12 162 743
Varav kortfristig del			7 326 000	2 446 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 286 743 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	0	13 707
Förutbet hyror/avgifter	155 070	117 147
Summa	155 070	130 854

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny 50 årig underhållsplan antogs i januari -24

Underskrifter

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

Stockholm

Edvard Thermaenius
Kassör

Lars Ericson
Sekreterare

Lena Vaadre
Ordförande

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

Bengt Säberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 19:05

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 11:55

DOCUMENT ID:

SJ-xXHheQA

ENVELOPE ID:

BJJ7Snx7R-SJ-xXHheQA

DOCUMENT NAME:

Brf Tennhjärtat, 716405-7445 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA VAADRE lena.vaadre@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 15:16 14.05.2024 13:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/11/30) IP: 188.150.20.27
2. EDVARD THERMAENIUS edvard.thermaenius@tennhjartat.se	Signed Authenticated	14.05.2024 16:03 14.05.2024 15:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1940/08/11) IP: 188.151.196.4
3. LARS ERIC ERICSON lars.ericson@kummelnet.se	Signed Authenticated	15.05.2024 13:18 15.05.2024 10:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/10/10) IP: 83.191.103.230
4. Bengt Arvid Säberg bengt.saberg@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 19:05 15.05.2024 19:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/22) IP: 158.174.89.78

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

Bostadsrättsföreningen TENNHJÄRTAT (Org nr 716405-7445)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tennhjärtat för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen och slutligen att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot kan vara ersättningskyldig 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Stockholm, datum enligt elektronisk underskrift



Bengt Säberg



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.05.2024 19:06

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 14.05.2024 11:55

DOCUMENT ID:
HJQgXrnl70

ENVELOPE ID:
H1xl7S2em0-HJQgXrnl70

DOCUMENT NAME:
Revber Tennhj 2023 ny.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Arvid Säberg bengt.saberg@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 19:06 15.05.2024 19:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/22) IP: 158.174.89.78

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