



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tennhjärtat

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-07-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-05 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. Nytt tomträttsavtal fr.o.m. 2024-07-01. Den årliga avgiften kommer att vara 427 000 kr/år fr.o.m. 2028-07-01. Höjningen fram till dess kommer att ske stegvis. Avtalet är 10-årigt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret, löpande.

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 1932 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Vaadre	Ordförande
Lars Ericson	Sekreterare
Edvard Thermænius	Kassör
Anna Birgitta Liss	Suppleant
Birgitta Resenius	Suppleant
Marie Salomonsson	Suppleant

Valberedning

Roland Nilsson smk, Karin Lange

Firmateckning

Firman tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Revisorer

Bengt Säberg Revisor
Roland Nilsson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-04. Fastställande av stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Rensning av takrännor, rengöring av tak på norra boden, renspolning av tak över entredörrarna. Fiber för bredband indraget till huset. Stamspolning utfördes.
- 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

- 2025** ● Prioriterade punkter i UH planen.

Avtal med leverantörer

Bredbandsaccess	Tele2, löpande
Ekonomisk förvaltning	SBC, from. 2019
Elförbrukning	Switch Nordic Green Energy
Elnät	Ellevio, löpande
Försäkring, fastighet + ansvar styrelse	Brandkontoret, löpande
Hisservice, besiktningar	ITK, löpande
Köldmedelläckagekontroll värmepumpar	Climapac, löpande

Långgivare	SEB
Snöröjning	Hässelby Tomt och Trädgård, löpande
Tomträttsavgäld	Exploateringskontoret
Trapphusstädning m.m	Städpoolen, löpande
Trädgårdsskötsel	Hässelby Tomt och Trädgård
TV distribution/kabel-TV	Comhem/Tele2, löpande
Vatten och avlopp	Sthlm Vatten och avfall, löpande
Återvinning	Prezero, löpande

Övrig verksamhetsinformation

Stockholms stads nya låssystem för hemtjänstens tillträde till portarna och till de medlemmar som har hemtjänst installerades under 2024. Därmed behövs inte låstaggar till portarna för hemtjänstpersonal.

En omfattande teknisk utredning beträffande uppgradering och effektivisering av husets uppvärmningssystem har påbörjats under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi men avgiftshöjningar är oundvikliga över tid. Hänsyn måste tas till ständiga kostnadshöjningar för drift och underhåll. Och inte minst den oskäligen höjningen av tomträttsavgälden som sker stegvis under de närmaste fem åren. Budgeten för underhåll av fastigheten styrs av den femtioåriga underhållsplanen. Den uppdateras årligen för åtgärder och ett visst likviditetsbelopp byggs upp genom åren. Planering av ekonomin styrs av en tioårig långtidsbudget. Sedan 2020 har avgifterna höjts med 60%.

Ca 40% av lånen är bundna till 2026-06-28 till 1,16 % ränta. Övriga lån är rörliga och ska till dels bindas under året. Diskussionerna och beslut kring det följer och anpassas efter analys av omvärlden.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Ny entreprenör för service av hissarna tecknades i dec -24.

Övriga uppgifter

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 bergvärmepumpinstallation 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 2024, tre lägenheter har bytt ägare under året.

Vårt boende:

Samtliga marklägenheter har uteplats, övriga har balkong, i flera fall med lyckad inglasning. Huset har en träfflokal 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 litet hobbyrum.

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

Dessutom ingår bredbandstjänst från Tele2. Hastighet 100/10 Mbit/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 kr per månad.

Fyra P-platser är försedda med laddstolpar för el-bilsladdning, kostnad 400 kr per månad. 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 låstagggar 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 finns som vår och höst ordnar en gemensam trädgårdsdag då alla hjälper till efter förmåga. En boulebana finns.

Styrelsen:

Under 2024 har 13 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 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 i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 890 335	1 689 000	1 301 901	1 226 362
Resultat efter fin. poster	13 650	-8 221	-174 530	-152 349
Soliditet (%)	50	50	50	50
Yttre fond	2 763 569	2 562 569	2 361 569	2 160 569
Taxeringsvärde	67 000 000	67 000 000	67 000 000	49 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	926	831	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,5	91,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 144	6 220	6 295	6 371
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 144 *	4 976 **	5 036 **	5 096 **
Sparande per kvm totalyta, kr	197	153	116	127
Elkostnad per kvm totalyta, kr	187	142	157	104
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	14	14	13
Energikostnad per kvm totalyta, kr	211	156	171	117
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	2,82	-	-
Räntekänslighet (%)	6,64	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.

* Beräkningen är gjord med totalyta 1 932 kvm.

** Beräkningen är gjord med totalyta 2 415 kvm.

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	4 830 000	-	-	4 830 000
Upplåtelseavgifter	4 830 000	-	-	4 830 000
Fond, yttre underhåll	2 562 569	-	201 000	2 763 569
Balanserat resultat	169 952	-8 221	-201 000	-39 268
Årets resultat	-8 221	8 221	13 650	13 650
Eget kapital	12 384 301	0	13 650	12 397 951

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	161 732
Årets resultat	13 650
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 000
Totalt	-25 618

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	22 500
Balanseras i ny räkning	-3 118

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 890 335	1 689 000
Övriga rörelseintäkter	3	2 610	63 607
Summa rörelseintäkter		1 892 945	1 752 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 057 608	-872 558
Övriga externa kostnader	9	-91 116	-142 592
Personalkostnader	10	-49 593	-38 573
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-344 268	-376 793
Summa rörelsekostnader		-1 542 585	-1 430 517
RÖRELSERESULTAT		350 360	322 090
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 540	10 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-352 250	-340 685
Summa finansiella poster		-336 710	-330 311
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		13 650	-8 221
ÅRETS RESULTAT		13 650	-8 221

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	23 404 828	23 749 096
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 404 828	23 749 096
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 404 828	23 749 096
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 397	11 629
Övriga fordringar	14	43 972	42 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	68 808	800
Summa kortfristiga fordringar		131 177	55 301
Kassa och bank			
Kassa och bank		19 820	19 366
SBC klientmedel i SHB		1 082 663	892 475
Summa kassa och bank		1 102 483	911 841
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 233 660	967 142
SUMMA TILLGÅNGAR		24 638 488	24 716 238

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 660 000	9 660 000
Fond för yttre underhåll		2 763 569	2 562 569
Summa bundet eget kapital		12 423 569	12 222 569
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-39 268	169 952
Årets resultat		13 650	-8 221
Summa fritt eget kapital		-25 618	161 732
SUMMA EGET KAPITAL		12 397 951	12 384 301
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 727 243	4 690 743
Summa långfristiga skulder		4 727 243	4 690 743
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 143 500	7 326 000
Leverantörsskulder		40 953	71 178
Skatteskulder		77 256	74 592
Övriga kortfristiga skulder		20 782	14 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	230 803	155 070
Summa kortfristiga skulder		7 513 294	7 641 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 638 488	24 716 238

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	350 360	322 090
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	344 268	376 793
	694 628	698 884
Erhållen ränta	15 540	10 374
Erlagd ränta	-345 688	-354 392
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	364 480	354 865
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 876	-12 967
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 038	29 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten	336 642	370 956
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-146 000	-146 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-146 000	-146 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	190 642	224 956
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	911 841	686 885
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 102 483	911 841

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 788 480	1 605 078
Hysesintäkter p-plats	64 050	56 600
Hysesintäkter p-plats, moms	11 770	13 370
El, moms	4 568	1 900
Elintäkter laddstolpe	0	877
Elintäkter laddstolpe moms	1 243	1 123
Övernattnings-/gästlägenhet	8 400	7 350
Påminnelseavgift	600	180
Dröjsmålsränta	63	0
Pantsättningsavgift	5 157	0
Överlåtelseavgift	5 612	2 521
Administrativ avgift	392	0
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	1 890 335	1 689 000

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	62 407
Övriga erhållna bidrag	2 160	0
Övriga intäkter	450	1 200
Summa	2 610	63 607

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	49 019	43 708
Städning enligt avtal	42 476	43 304
Städning utöver avtal	2 875	0
Gårdkostnader	5 269	4 339
Gemensamma utrymmen	166	0
Snöröjning/sandning	45 168	40 500
Serviceavtal	3 586	14 243
Fordon	100	0
Förbrukningsmaterial	2 703	36
Summa	151 363	146 130

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	2 217
Tvättstuga	2 261	0
Dörrar och lås/porttele	4 886	0
VVS	4 344	0
Värmeanläggning/undercentral	13 413	0
Hissar	27 831	5 646
Tak	16 781	0
Summa	69 516	7 863

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	22 500	0
Summa	22 500	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	361 333	342 214
Vatten	46 699	33 935
Sophämtning/renhållning	66 876	42 421
Summa	474 908	418 570

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	23 780
Tomträttsavgäld	241 950	162 600
Kabel-TV	22 028	39 995
Bredband	36 223	35 483
Fastighetsskatt	39 120	38 136
Summa	339 321	299 994

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	5 510	4 869
Inkassokostnader	1 887	0
Revisionsarvoden extern revisor	8 750	0
Fritids och trivselkostnader	482	5 726
Föreningskostnader	12 101	8 633
Förvaltningsarvode enl avtal	42 689	41 552
Överlåtelsekostnad	6 018	3 676
Pantsättningskostnad	7 740	0
Administration	5 939	16 619
Konsultkostnader	0	56 738
Bostadsrätterna Sverige	0	4 780
Summa	91 116	142 592

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	45 000	35 000
Arbetsgivaravgifter	4 593	3 573
Summa	49 593	38 573

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	352 200	340 516
Dröjsmålsränta	50	41
Övriga räntekostnader	0	128
Summa	352 250	340 685

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 422 764	29 422 764
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 422 764	29 422 764
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 673 668	-5 296 875
Årets avskrivning	-344 268	-376 793
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 017 936	-5 673 668
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 404 828	23 749 096
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
Summa	67 000 000	67 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 875	87 875
Utgående anskaffningsvärde	87 875	87 875
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-87 875	-87 875
Utgående avskrivning	-87 875	-87 875
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	43 972	42 872
Summa	43 972	42 872

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	22 674	800
Förutbet försäkr premier	25 236	0
Förutbet kabel-TV	7 385	0
Förutbet bredband	12 252	0
Upplupna intäkter	1 261	0
Summa	68 808	800

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-09-28	3,06 %	2 300 000	2 300 000
SEB	2026-06-28	1,16 %	4 727 243	4 836 743
SEB	2025-11-28	3,08 %	4 843 500	4 880 000
Summa			11 870 743	12 016 743
Varav kortfristig del			7 143 500	7 326 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 140 743 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	80	0
Uppl kostn el	39 888	0
Uppl kostnad Extern revisor	4 375	0
Uppl kostn räntor	6 562	0
Uppl kostn vatten	4 913	0
Uppl kostnad Sophämtning	15 773	0
Förutbet hyror/avgifter	159 212	155 070
Summa	230 803	155 070

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning, 3 % fr.o.m. 1 januari 2025. Utbyte av tilluftfiltren bakom varje radiator (element) skedde under januari.

Underskrifter

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

Stockholm

Edvard Thermænius
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:

28.03.2025 15:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.03.2025 11:54

DOCUMENT ID:

r1HW5nAnJg

ENVELOPE ID:

HkN-52Chye-r1HW5nAnJg

DOCUMENT NAME:

Brf Tennhjärtat, 716405-7445 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS ERIC ERICSON lars.ericson@kummelnet.se	Signed Authenticated	24.03.2025 12:15 24.03.2025 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.200.125
2. EDVARD THERMAENIUS edvard.thermaenius@tennhjartat.se	Signed Authenticated	24.03.2025 13:05 24.03.2025 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.193.82
3. LENA VAADRE lena.vaadre@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 13:31 24.03.2025 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.206.201
4. Bengt Arvid Säberg bengt.saberg@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 15:29 28.03.2025 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.181.4

* 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 2024. 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 revisionssed 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 2024.

Stockholm, datum enligt elektronisk underskrift



Bengt Säberg



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.03.2025 15:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.03.2025 11:54

DOCUMENT ID:

ByWSbq2C31e

ENVELOPE ID:

SJeNZ5h0hJl-ByWSbq2C31e

DOCUMENT NAME:

Revber Tennhj 2024.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Arvid Säberg	 Signed	28.03.2025 15:30	eID	Swedish BankID
bengt.saberg@gmail.com	Authenticated	28.03.2025 15:30	Low	IP: 213.65.181.4

* 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