

# **Brf Tennhärtat**

Org. Nr. 716405-7445

# **ÅRSREDOVISNING**

# **2016**

Styrelsen för Brf Tennhärtat får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2016-01-01--2016-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor

## Förvaltningsberättelse för 2016

Org. Nr. 716405-7445

**Brf Tennhjärtat.** Föreningen är ett sk **55+boende** med en nedre åldersgräns på 55 år för medlemskap (för makar/sammanboende gäller en av de boende). Huset som ligger i ett lugnt villaområde uppfördes 1995 och har 24 lägenheter med en sammanlagd boyta på 1932 kvm. Följande lägenheter finns: en 2-a på 60 kvm, åtta 2-or på 70 kvm, fyra 3-or på 73 kvm, sex 3-or på 83 kvm, tre 4-or på 96 kvm och två 4-or etagelägenheter på 117 kvm. Bergvärme installerades 2014. Samtliga lägenheter har varit upplåtna under 2016, ingen lägenhet har bytt ägare under året.

**Ekonomi.** Föreningen har en stabil ekonomi som framgår av årsredovisningen. För 2016 uppvisar den ett negativt resultat. Tack vare den goda ekonomin har två avgiftssänkningar kunnat genomföras, nämligen i januari 2015 och i april 2016, båda gångerna en sänkning av avgiften med 10%. Dessutom har amorteringar av lånen gjorts för att minska framtida omkostnader, i synnerhet med hänsyn till förväntad ränteökning.

**Vårt boende.** Samtliga marklägenheter har uteplats, övriga lägenheter har balkong, i flera fall med lyckad inglasning. Huset innehåller ett samlingsrum med pentry och köksutrustning som medlemmarna kan hyra för privata tillställningar. Ett rikligt "bibliotek" finns med böcker fördelade på samlingsrummet och en bokhylla på ett av våningsplanen. I huset finns även en gästlägenhet med sovrum och pentry som medlemmarna kan hyra för en billig penning. En gemensam tvättstuga med torktumlare, torkskåp och mangel står till medlemmarnas förfogande, liksom en snickarbod och en bastu i anslutning till gästlägenheten.

I månadsavgiften ingår Comhems grundutbud med <sup>19</sup> n 18 TV-kanaler. Uttag för bredband (10 Megabits) är installerat. Medlemmarna har möjlighet att mot en månatlig avgift hyra parkeringsplats med eluttag för motor- och kupévärmare. Det är f n ingen kö till P-platserna. Det finns även parkeringsplatser för besökare och servicebilar. Närheten till Nockebybanan underlättar kommunikationerna och närheten till Mälaren erbjuder trevliga promenader.

**Fastighet och trädgård.** Fastigheten underhålls löpande, föregående år gjordes en genomgång av husets värmesystem och en OVK-kontroll och under 2016 har båda hissarna reparerats till aktuell EU-standard. En radonundersökning har även gjorts. Några större arbeten planeras inte för det kommande året. Till fastigheten hör en stor parktomt med stora rhododendron-buskar och annan vacker plantering. En trädgårdsgrupp svarar för skötseln och ordnar vår och höst en gemensam trädgårdsdag då alla hjälper till efter förmåga. Efteråt äter man en gemensam enkel lunch.

**Styrelsen.** Under 2016 har 14 protokollförda sammanträden hållits och därtill några arbetsmöten. Styrelsen har förutom det ekonomiska ansvaret även ansvar för husets skötsel, underhåll, reparationer, snöröjning/sandning, bergvärme mm samt frågor som gäller uthyrning av gästlägenhet, P-platser och samlingsrum. Styrelsen informerar medlemmarna vid medlemsmötena, mötenas funktion är att även skapa gemenskap och trivsel bland medlemmarna. I samma syfte har en café-verksamhet startat för informella månads-träffar.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och får därifrån aktuell information om lagstiftning mm inom bostadssektorn, Det finns möjlighet att även delta kostnadsfritt i deras matnyttiga kurser och föreläsningar.

# Brf Tennhärtat

Org. Nr. 716405-7445

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman 2016 haft följande sammansättning:

Gösta Ek	ledamot, ordförande
Bengt Ekbohm	ledamot
Helena Östling	ledamot, sekreterare
Ulla Karlsson	ledamot
Christina Gars	suppleant
Hans Kebo	suppleant

Revisor vald på föreningsstämman	Bengt Säberg
Revisorssuppleant	Lars Karlson

### Fastigheten: Föreningens tomträtt

Föreningen innehar, sedan 1994-07-01, tomträtten till fastigheten Tennhärtat 10, Stockholms Stad. Från och med 2016-07-01 är den årliga avgälden 162 600 kronor och avgälden är oförändrad till och med 2024-06-30.

### Finansiering

Föreningens fastighetslån har följande villkor 2016-12-31

Institut	Belopp	Lån bundet till	Räntesats	Bunden till	Amorteringplan
SEB	3 150 000	2017-09-28	0,63%	2017-09-28	250 000
SEB	4 880 000	2019-11-29	1,54%	2019-11-29	Amorteringsfritt
SEB	5 858 743	2017-03-28	0,64%	2017-03-28	146 000

Den totala låneskulden per 2016-12-31 uppgick till 13 888 743 kr

Föreningens ekonomiska förvaltning handhavs av DEVEK AB.

Föreningen har under 2016 betalat ut 24 955 kronor i arvoden, lön och arbetsgivaravgifter. Arvodet till styrelsen var 24 000.

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande ackumulerade resultat

Balanserad vinst	1 976 993
Årets resultat	-96 795
	<b>1 880 198</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:

till föreningens fond för yttre underhåll reserveras	111 000
i ny räkning överföres	1 769 198
	<b>1 880 198</b>

### Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter. Se Not 1. för redovisnings- och värderingsprinciper.

AS

# Brf Tennhjärtat

Org. Nr. 716405-7445

## RESULTATRÄKNING

	Not	2016	2015
<b>Föreningens intäkter</b>			
<b>Nettoomsättning</b>			
Intäkter från lägenhetsavgifter		1 317 645	1 423 744
Intäkter från parkeringsplatser		59 110	49 100
Övriga intäkter		13 298	18 217
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 390 053</b>	<b>1 491 061</b>
<b>Föreningens driftkostnader</b>			
Ekonomisk förvaltning		-30 000	-32 000
Fastighetsskötsel		-38 796	-49 413
Snöröjning		-28 948	-34 434
Trappstädning		-36 130	-34 676
Markytor		-8 789	-9 287
El	2	-187 942	-163 127
Vatten och avlopp		-22 356	-19 953
Sophämtning		-21 821	-21 324
Hissar		-273 980	0
Fastighetsförsäkring		-14 837	-14 130
Tomträttsavgift		-153 350	-134 850
Kabel TV		-22 790	-21 928
Telefon		-6 316	-5 692
Diverse kostnader		-22 554	-22 684
<b>Summa driftkostnader</b>		<b>-868 609</b>	<b>-563 498</b>
<b>Övriga kostnader</b>			
Bergvärme		0	0
Fastighetsskatt		-30 432	-29 832
Styrelsearvode inklusive arbetsgivaravgifter		-24 955	-24 408
Trädgårdsskötsel inklusive arbetsgivaravgifter			-3 000
Arvode för revision		-3 750	-6 563
Bankkostnader		-1 700	-809
Övriga föreningskostnader		-18 606	-25 007
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>-79 443</b>	<b>-89 619</b>
<b>Föreningens kostnader</b>		<b>-948 052</b>	<b>-653 117</b>

RS



## Brf Tennhjärtat

Org. Nr. 716405-7445

### RESULTATRÄKNING

	Not	2016	2015
<b>Av- och nedskrivningar</b>			
Avskrivning fastighet	3	-340 000	-340 000
Avskrivning bergvärme	3	-53 650	-53 650
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>		<b>-393 650</b>	<b>-393 650</b>
<b>Föreningens resultat före finansiella poster</b>		<b>48 351</b>	<b>444 294</b>
<b>Finansiella intäkter</b>			
Ränteintäkter		0	629
<b>Räntekostnader</b>			
Räntekostnader		-145 032	-208 875
Övriga räntekostnader		-114	-117
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-145 146</b>	<b>-208 363</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-96 795</b>	<b>235 931</b>

RS

**BALANSRÄKNING**

	Not	2016	2015
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	3	26 433 969	26 827 619
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 433 969</b>	<b>26 827 619</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Avgiftsfordringar		229 948	252 474
Övriga fordringar		0	2 171
Förutbetalda kostnader och upplutna intäkter		66 831	61 655
Skattekontot		30 468	31 198
<b>Kassa och bank</b>		<b>627 609</b>	<b>711 181</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>954 856</b>	<b>1 058 679</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>27 388 825</b>	<b>27 886 298</b>

RS

# Brf Tennhjärtat

Org. Nr. 716405-7445

## BALANSRÄKNING

	Not	2016	2015
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser	4	4 830 000	4 830 000
Upplåtelseavgifter		4 830 000	4 830 000
Fond för yttre underhåll	4	1 486 769	1 375 769
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 146 769</b>	<b>11 035 769</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 976 993	1 852 062
Årets resultat		-96 795	235 931
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 880 198</b>	<b>2 087 993</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 026 967</b>	<b>13 123 762</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån		13 888 743	14 284 743
<b>Kortfristiska skulder</b>			
Leverantörsskulder		47 832	3 109
Övriga skulder		220 842	244 914
Skatteskulder		65 309	62 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		139 132	167 322
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>473 115</b>	<b>477 793</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>14 361 858</b>	<b>14 762 536</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>27 388 825</b>	<b>27 886 298</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		20 000 000	20 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

*RS*

## Brf Tennhjärtat

Org. Nr. 716405-7445

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH UNDERSKRIFTER

#### Not 1.

##### Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningar på maskiner och inventarier görs med 10% årligen.

Avskrivning på föreningens fastighet uppgår fr o m 2013 med beloppet 340 000 per år.

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Skulder

Samtliga skulder är kortfristiga om inte annat anges i not.

##### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges nedan.

#### Not 2.

##### El

Resultatposten el består av gemensam el för trapphus och tvättstuga samt drift av bergvärmeanläggningen, vilken värmer upp byggnaden och varmvatten.

#### Not 3.

Byggnad	2016	2015
Byggnad	28 824 164	28 824 164
Akkumulerade avskrivningar byggnad	-2 744 620	-2 404 620
Bergvärme	536 500	536 500
Akkumulerade avskrivningar bergvärme	-182 075	-128 425
Utgående värde	26 433 969	26 827 619
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	22 600 000	22 600 000
Mark	14 400 000	14 400 000
	<b>37 000 000</b>	<b>37 000 000</b>

#### Not 4.

Eget kapital	Insatskapital	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2015-12-31	4 830 000	4 830 000	1 375 769	1 852 062	235 931
Reservering till fond för yttre underhåll			111 000	-111 000	
Balansering av föregående års resultat				235 931	-235 931
Årets resultat					-96 795
Eget kapital 2016-12-31	4 830 000	4 830 000	1 486 769	1 976 993	-96 795

RS



**Brf Tennhärtat**  
Org. Nr. 716405-7445

Bromma 2017-04-


  
Gösta Ek

  
Helena Östling

  
Ulla Karlsson

  
Bengt Ekbohm

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-20

  
Bengt Säberg  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman för

Bostadsrättsföreningen TENNHJÄRTAT (Org nr 716405-7445)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tennhjärtat för år 2016. 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 2016.

Stockholm 2016-04-20

  
Bengt Säberg