

Brf Tennhjärtat

Org. Nr. 716405-7445

ÅRSREDOVISNING

2017

**Styrelsen för Brf Tennhjärtat får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01--2017-12-31.**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor

Blank sida

Förvaltningsberättelse för 2017

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 det för 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 60kvm, 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 2017, två lägenheter har bytt ägare under året.

Ekonomi: Föreningen har en stabil ekonomi som framgår av årsredovisningen. För 2017 uppvisas ett positivt resultat. Tack vare den goda ekonomin har tre avgiftssänkningar kunnat genomföras nämligen i januari 2015, i april 2016 samt i april 2017, i samtliga fall en sänkning av avgiften med 10%. Dessutom har amortering av lånen gjorts för att minska framtida omkostnader, i synnerhet med hänsyn till förväntade ränteökningar.

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 boka för privata tillställningar. Ett rikligt "bibliotek" finns med böcker fördelade på samlingsrummet och en bokhörna på ett av våningsplanen. I huset finns även en gästlägenhet med sovrum och pentry som medlemmarna kan hyra för en billig penning. I anslutning till gästlägenheten finns en bastu. En gemensam tvättstuga med torktumlare, torkskåp och mangel står till medlemmarnas förfogande. I trädgården finns en snickarbod. I månadsavgiften ingår Comhems grundutbud med f 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 finns f n ingen kö till P-platserna. Det finns även parkeringsplatser för besökare och servicebilar. Närheten till Nockeby-banan underlättar kommunikationerna och närheten till Mälaren erbjuder trevliga promenader.

Fastighet och trädgård: Fastigheten underhålls löpande. 2015 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. F n planeras ett byte av låssystemen för att öka säkerheten. Till fastigheten hör en stor parktomt med stora rhododendronbuskar och en annan vacker plantering. En trädgårdsgrupp svarar för skötseln och ordnar vår och höst en gemensam trädgårdsdag då alla hjälper till efter förmåga.

Styrelsen: Under 2017 har 10 protokollförda sammanträden hållits. 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 medlemsmöten. För att skapa gemenskap och trivsel har en café-verksamhet startat för informella månadsträffar.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och får därifrån aktuell information om lagstiftning mm inom bostadssektorn.

Brf Tennhjärtat
Org. Nr. 716405-7445

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman 2017 haft följande sammansättning:

Gösta Ek	ledamot, ordförande
Bengt Ekbohm	ledamot
Christina Gars	ledamot, sekreterare
Hans Kebo	suppleant

Revisor vald på föreningsstämman	Bengt Säberg
Revisorssuppleant	Sven Lange

Fastigheten: Föreningens tomträtt

Föreningen innehar, sedan 1994-07-01, tomträtten till fastigheten Tennhjärtat 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 2017-12-31

Institut	Belopp	Lån bundet till	Räntesats	Bunden till	Amorteringplan
SEB	2 900 000	2019-09-28	0,93%	2018-03-28	Amorteringsfritt
SEB	4 880 000	2019-11-29	1,54%	2019-11-29	Amorteringsfritt
SEB	5 712 743	2019-03-28	0,88%	2018-03-28	146 000

Den totala låneskulden per 2017-12-31 uppgick till 13 492 743 kr

Föreningens ekonomiska förvaltning handhavs av Redovisningskonsult Caroline Edlund.

Föreningen har under 2017 betalat ut 22.148 kronor i arvoden, lön och arbetsgivaravgifter. Arvodet till styrelsen var 20 000.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande ackumulerade resultat

Balanserad vinst	1 769 198
Fondöverföring avseende 2016	111 000
Rättelse avseende 2016	1 340
Årets resultat	18 403
	1 899 941

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:

till föreningens fond för yttre underhåll reserveras	116 400
i ny räkning överföres	1 783 541
	1 899 941

Föreningens ekonomiska ställning

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

Brf Tennhjärtat

Org. Nr. 716405-7445

RESULTATRÄKNING

	Not	2017	2016
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning			
Intäkter från lägenhetsavgifter		1 222 721	1 317 645
Intäkter från parkeringsplatser		57 900	59 110
Övriga intäkter		2 513	13 298
Summa nettoomsättning		1 283 134	1 390 053
Föreningens driftkostnader			
Ekonomisk förvaltning		-35 481	-30 000
Fastighetsskötsel		-9 448	-38 796
Snöröjning		-12 345	-28 948
Trappstädning		-37 887	-36 130
Markytor		-18 518	-8 789
El	2	-183 856	-187 942
Vatten och avlopp		-22 556	-22 356
Sophämtning		-22 588	-21 821
Hissar		-80 625	-273 980
Fastighetsförsäkring		-16 048	-14 837
Tomträttsavgift		-162 600	-153 350
Kabel TV		-22 975	-22 790
Telefon		-197	-6 316
Diverse kostnader		-17 138	-22 554
Summa driftkostnader		-642 262	-868 609
Övriga kostnader			
Bergvärme		0	0
Fastighetsskatt		-31 560	-30 432
Styrelsearvode inklusive arbetsgivaravgifter		-22 148	-24 955
Trädgårdsskötsel inklusive arbetsgivaravgifter			
Arvode för revision		-3 750	-3 750
Bankkostnader		-1 900	-1 700
Övriga föreningskostnader		-16 884	-18 606
Summa övriga kostnader		-76 242	-79 443
Föreningens kostnader		-718 504	-948 052

AS

Brf Tennhjärtat
Org. Nr. 716405-7445

RESULTATRÄKNING

	Not	2017	2016
Av- och nedskrivningar			
Avskrivning fastighet	3	-340 000	-340 000
Avskrivning bergvärme	3	-53 650	-53 650
Summa av- och nedskrivningar		-393 650	-393 650
Föreningens resultat före finansiella poster		170 980	48 351
Finansiella intäkter			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader			
Räntekostnader		-152 196	-145 032
Övriga räntekostnader		-381	-114
Summa finansiella poster		-152 577	-145 146
Resultat efter finansiella poster		18 403	-96 795

RS

Brf Tennhjärtat
Org. Nr. 716405-7445

BALANSRÄKNING

	Not	2017	2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad	3	26 040 319	26 433 969
Summa anläggningstillgångar		26 040 319	26 433 969
Omsättningstillgångar			
Avgiftsfordringar		208 278	229 948
Förutbetalda kostnader och upplutna intäkter		76 834	66 831
Skattekontot		26 110	30 468
Kassa och bank		647 941	627 609
Summa omsättningstillgångar		959 163	954 856
Summa tillgångar		26 999 482	27 388 825

BS

Brf Tennhjärtat
Org. Nr. 716405-7445

BALANSRÄKNING

	Not	2017	2016
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	4		
Inbetalda insatser		4 830 000	4 830 000
Upplåtelseavgifter		4 830 000	4 830 000
Fond för yttre underhåll	4	1 603 169	1 486 769
Summa bundet eget kapital		11 263 169	11 146 769
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 765 138	1 976 993
Årets resultat		18 403	-96 795
Summa fritt eget kapital		1 783 541	1 880 198
Summa eget kapital		13 046 710	13 026 967
Långfristiga skulder			
Inteckningslån		13 492 743	13 888 743
Kortfristiska skulder			
Leverantörsskulder		37 750	47 832
Övriga skulder		206 470	220 842
Skatteskulder		61 992	65 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		153 817	139 132
Summa kortfristiga skulder		460 029	473 115
Summa skulder		13 952 772	14 361 858
Summa eget kapital och skulder		26 999 482	27 388 825
Ställda säkerheter		20 000 000	20 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AS

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	2017	2016
Byggnad	28 824 164	28 824 164
Ackumulerade avskrivningar byggnad	-3 084 620	-2 744 620
Bergvärme	536 500	536 500
Ackumulerade avskrivningar bergvärme	-235 725	-182 075
Utgående värde	26 040 319	26 433 969
Taxeringsvärde		
Byggnad	23 400 000	22 600 000
Mark	15 400 000	14 400 000
	38 800 000	37 000 000

Not 4.

Eget kapital	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2016-12-31	4 830 000	4 830 000	1 486 769	1 976 993	-96 795
Rättelse avseende 2016				1 340	
Reservering till fond för yttre underhåll			116 400	-116 400	
Balansering av föregående års resultat				-96 795	96 795
Årets resultat					18 403
Eget kapital 2017-12-31	4 830 000	4 830 000	1 603 169	1 765 138	18 403

RS

Brf Tennhjärtat
Org. Nr. 716405-7445

Flerårsöversikt					
Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 283	1 390	1 491	1 646	1 643
Resultat efter finansiella poster	18	-97	235	265	120
Årsavgift*, kr/m ²	633	682	737	819	819
Drift**, kr/m ²	372	491	338	345	389
Belåning, kr/m ²	6 984	7 189	7 394	7 599	7 855
Soliditet %	48%	48%	47%	46%	45%

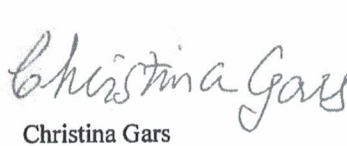
(Nyckeltal i kKr om inte annat anges)

*) Genomsnittlig årsavgift i kr/m²

***) Genomsnittlig drift kr/m² exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll

Bromma 2018-04-08


Gösta Ek


Christina Gars


Bengt Ekbon

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-10


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 2017. 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 redovisnings sed 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 2017.

Stockholm 2018-04-10



Bergt Säberg