

Årsredovisning 2023

Brf Tännforsen

769625-2183



Simpleko

Signed document (WwhGTX)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tännforsen

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning om negativt resultat	s. 7
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

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-12-03.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-04-29.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningen har 2014 erhållit 1 154 494 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet de kommande 10 åren.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattenfallet 11	2013	Stockholms kommun

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 020 kvm och 1 lokal om 204 kvm. Föreningen disponerar över 36 parkeringsplatser varav 35 på parkeringsdäck i gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning:

25 st 2 rum och kök

24 st 3 rum och kök

11 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Per Badlund	Ordförande
Anders Levin	Styrelseledamot
Ebrahim Shamsipoor	Styrelseledamot
Johannes Nordenhaag	Styrelseledamot
Sture Österdahl	Styrelseledamot
Christoffer Rongve	Suppleant
Danna Garcés Delgado	Suppleant (avgick december 2023)

Valberedning

Göran Waldelius
Britt-Marie Waldelius

Firmateckning

Firmatecknas av två ledamöter i gemenskap eller alla, enligt stadgarna.

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Byggt styrelse/städ sektion i föreningens materialskåp på plan 0
 - Infört hjärtstartare
 - Lagt gräs och åtgärdat runt transformatorstationen utanför porten
 - Genomfört två städdagar varav en med hyrd container för grovavfall
 - Vi har genomfört fuktmätning av fasad som förberedelse innan 10-års besiktning 2024
 - Vi har delat ut tilluftsfilter till alla lägenheter
 - Vi har genomfört stamspolning i alla lägenheter samt gym
 - Vi har bytt brandvarnare i 58 av 60 lägenheter i samband med stamspolning
 - Byte av batterier i alla utrymningsarmaturer. Två armaturer byttes ut till LED.
 - Byte av frånluftsfilter i värmeåtervinningen samt tilluftsfilter för hisshallarna
 - Reparation av tryckhållare avgasare vid 2 tillfällen
 - Låtit KTC genomföra kontroll av vår vatten/värme/ventilation anläggning
 - Rengjort vattenfilter i vår undercentral
 - Installerat nya elmätare för varje lägenhet
 - Pratat med STC och fått dem att bygga i tystare golv under skivstänger i gymmet
 - Flyttat anslagstavlan i entrén
 - Leverantören Great Security har gått igenom mekaniken för ytterdörren

Planerade underhåll

- 2024** ● 10-års besiktning av fasad
Byte av luftfilter i lägenheter samt i ventilationsaggregat
Mindre reparationer i gym
Fortsatt förebyggande brandskyddsarbete
Rengöring av vattenfilter
Byte av alla varmvattenmätare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Snöröjning/sandning	JC Miljöstäd AB
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel & fastighetsjour	SBC
Trappstädning	Städpoolen AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall
Elnätsleverantör	Ellevio
Fastighetsel	Vattenfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Sophantering	Råcksta 13 AB
Bredband, TV och IP-telefoni	Telia
Hisservice	Kone
Årlig kontroll av hissar	Inspecta
Övervakning av funktioner i undercentral (vatten/värme/ventilation)	KTC
Underhåll värmepump	Ecoklimat
Portkod/porttelefon	Great Security
Avläsning av varmvattenförbrukning per lägenhet	Brunata
Bankkonto	Handelsbanken
Banklån	Stadshypotek
Underhåll och byte av armaturer	Miljöbelysning
Hyra av hjärtstartare	Medigo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vattenfallets Samfällighetsförening, med en andel på %.

Samfälligheten förvaltar garage samt markytor mellan ingående fastigheter. Andelarna som Brf Tännforsen har är: Väg: 14.3% Parkering: 19.6% Parkområde: 16.2% Tappvatten&Spill: 1.4%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ombindning av lån på drygt 13 miljoner kr.

Höjning av varmvattenavgift från 40 till 50 kr / m3

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 10,00%.

Föreningens resultat för 2023 är en förlust. Resultatet är sämre än föregående år vilket dels beror på att föreningens driftkostnader, främst reparation och underhåll samt elkostnader, har ökat. Men även räntekostnaderna är högre jämfört med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde vilket beror på de investeringar som gjorts under året.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information årets likviditetsflöde.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 871 165	3 574 423	3 514 386	3 288 345
Resultat efter fin. poster	-337 961	-57 991	193 017	-138 369
Soliditet (%)	71	71	70	70
Yttre fond	1 618 453	947 661	686 400	580 800
Taxeringsvärde	120 274 000	120 274 000	87 087 000	87 087 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	805	736	739	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,5	82,8	84,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 459	11 700	11 969	12 188
Skuldsättning per kvm totalyta	10 905	11 135	11 391	11 599
Sparande per kvm totalyta	204	254	308	248
Elkostnad per kvm totalyta, kr	50	32	36	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	86	93	94	74
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	16	16	15
Energikostnad per kvm totalyta	156	141	146	121
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,33	1,54	1,21	1,21
Räntekänslighet (%)	14,24	15,89	16,20	-

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.

Kostnader för vatten (totalt 110 754 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Upplysning om negativt resultat

Förlusten är bokföringsteknisk i sin karaktär.

Likviden är fortfarande god.

Ett lån var tvunget att skrivas om, vilket medförde en betydligt högre ränta.

En annan faktor vi har att ta hänsyn till är underhållsplanen som är budgeterad till 670tkr/år. Den bokförs som bundet kapital. Istället för att lägga det på hög, med låg ränta, har vi amorterat av på lånen för att minska dem och få bättre lån när vi i framtiden behöver ta nya för stora åtgärder.

Inflationen har gjort att utgifterna har stigit mer än vad vi höjt månadsavgiften täcker. Vattenfallets Samfällighet har framtidssäkrat parkeringsdäcken med laddstolpar för en högre kostnad än vi hade budgeterat för.

Styrelsen arbetar med att se över om kostnaden för varmvatten behöver höjas.

Man kan även konstatera att summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	70 498 000	-	-	70 498 000
Upplåtelseavgifter	43 432 000	-	-	43 432 000
Fond, yttre underhåll	947 661	-	670 792	1 618 453
Balanserat resultat	-374 758	-57 991	-670 792	-1 103 542
Årets resultat	-57 991	57 991	-337 961	-337 961
Eget kapital	114 444 911	0	-337 961	114 106 950

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 103 542
Årets resultat	-337 961
Totalt	-1 441 503

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	670 792
Att från yttre fond i anspråk ta	-49 269
Balanseras i ny räkning	-2 063 026
	-1 441 503

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	2		
Nettoomsättning		3 871 165	3 573 763
Övriga rörelseintäkter		50 039	651
Summa rörelseintäkter		3 921 204	3 574 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 582 331	-1 336 588
Övriga externa kostnader	7	-321 335	-319 272
Personalkostnader	8	-120 558	-113 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 149 660	-1 130 414
Summa rörelsekostnader		-3 173 884	-2 899 899
RÖRELSERESULTAT		747 320	674 515
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 437	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 086 718	-732 538
Summa finansiella poster		-1 085 281	-732 506
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-337 961	-57 991
ÅRETS RESULTAT		-337 961	-57 991

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	158 993 983	160 072 303
Maskiner, inventarier och installationer	10	487 944	194 284
Summa materiella anläggningstillgångar		159 481 927	160 266 587
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		159 481 927	160 266 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55 663	44 645
Övriga fordringar		4 626	31 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	116 212	122 738
Summa kortfristiga fordringar		176 501	198 985
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 490 458	1 850 364
Summa kassa och bank		1 490 458	1 850 364
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 666 959	2 049 349
SUMMA TILLGÅNGAR		161 148 886	162 315 936

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 930 000	113 930 000
Fond för yttre underhåll		1 618 453	947 661
Summa bundet eget kapital		115 548 453	114 877 661
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 103 542	-374 758
Årets resultat		-337 961	-57 991
Summa fritt eget kapital		-1 441 503	-432 750
SUMMA EGET KAPITAL		114 106 950	114 444 911
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	31 526 392	33 026 280
Summa långfristiga skulder		31 526 392	33 026 280
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	14 538 272	14 009 098
Leverantörsskulder		142 905	142 797
Skatteskulder		2 732	37 418
Övriga kortfristiga skulder		30 651	26 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	800 984	628 551
Summa kortfristiga skulder		15 515 544	14 844 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 148 886	162 315 936

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	747 320	674 515
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 149 660	1 130 414
	1 896 980	1 804 929
Erhållen ränta	1 437	32
Erlagd ränta	-1 022 397	-681 132
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	876 020	1 123 829
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 484	585
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	77 304	44 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten	975 808	1 168 950
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-365 000	8 727
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-365 000	8 727
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-970 714	-1 080 338
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-970 714	-1 080 338
ÅRETS KASSAFLÖDE	-359 906	97 339
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 850 364	1 753 025
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 490 458	1 850 364

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tännforsen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	120 år
Installationer	5 år
Inventarier	5 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 972 025	2 722 248
Hysesintäkter, lokaler	366 616	330 720
Hysesintäkter, p-platser	229 057	224 208
Hysesintäkter, fastighetsskatt	32 736	32 743
Intäkter, bredband	152 640	151 680
Intäkter, vattenförbrukning	103 651	85 249
Övriga intäkter	14 435	27 566
Elstöd	50 044	0
Summa	3 921 204	3 574 414

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	86 260	83 834
Städning	67 918	64 160
Besiktning och service	90 771	46 143
Trädgårdsarbete	9 791	4 298
Snöskottning	22 956	17 050
Summa	277 697	215 485

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer	184 321	142 081
Underhåll	49 269	0
Summa	233 590	142 081

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	210 391	134 557
Uppvärmning	364 531	391 375
Vatten	82 358	67 561
Sophämtning	144 925	119 383
Summa	802 205	712 876

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	71 587	67 138
Övrigt	8 600	10 274
Kabel-tv/bredband	155 912	155 993
Fastighetsskatt	32 740	32 740
Summa	268 839	266 145

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Gemensamhetsanläggning	121 069	101 069
Förbrukningsmaterial	14 922	21 761
Övriga förvaltningskostnader	49 387	57 556
Revisionsarvoden	37 757	34 662
Ekonomisk förvaltning	98 201	88 540
Konsultkostnader	0	15 683
Summa	321 335	319 272

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	99 120	96 600
Sociala avgifter	21 438	17 026
Summa	120 558	113 626

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	168 989 350	168 989 350
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	168 989 350	168 989 350
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 917 047	-7 838 727
Årets avskrivning	-1 078 320	-1 078 320
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 995 367	-8 917 047
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	158 993 983	160 072 303
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 591 500</i>	<i>39 591 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 784 000	91 784 000
Taxeringsvärde mark	28 490 000	28 490 000
Summa	120 274 000	120 274 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	287 966	296 693
Inköp	365 000	69 453
Bidrag laddstolpar		-78 180
Utgående anskaffningsvärde	652 966	287 966
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-93 682	-41 588
Avskrivningar	-71 340	-52 094
Utgående avskrivning	-165 022	-93 682
Utgående restvärde enligt plan	487 944	194 284

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 283	22 717
Försäkringspremier	30 612	28 733
Kabel-tv/bredband	25 985	25 985
Förvaltning	23 915	23 022
Intäkter vattenförbrukning	11 417	22 281
Summa	116 212	122 738

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2027-06-30	3,84 %	13 348 008	13 448 008
Stadshypotek AB	2026-06-30	0,82 %	6 140 000	6 940 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	4,35 %	13 038 384	13 070 602
Stadshypotek AB	2024-06-30	1,09 %	13 538 272	13 576 768
Summa			46 064 664	47 035 378
Varav kortfristig del			14 538 272	14 009 098

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 872 184 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173 675	101 411
El	23 343	13 627
Uppvärmning	55 031	55 649
Utgiftsräntor	214 112	149 791
Vatten	18 572	16 870
Förutbetalda avgifter/hyror	316 251	291 203
Summa	800 984	628 551

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Per Badlund
Ordförande

Anders Levin
Styrelseledamot

Ebrahim Shamsipoor
Styrelseledamot

Johannes Nordenhaag
Styrelseledamot

Sture Österdahl
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Öhrlings PriceWaterhouse Coopers AB
Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 65fc77af69b139e77efa1898

Finalized at: 2024-03-26 11:56:33 CET

Title: Brf Tännforsen, 769625-2183 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

Digest: WwhGTXnP0YrHJhb4KNUM1+dVK2ntsXWahGj5uu2bdqY=

Initiated by: per@badlund.se (per@badlund.se) via Brf Tännforsen 769625-2183

Signees:

- Mats Lennart Blomgren signed at 2024-03-26 11:56:33 CET with Swedish BankID (19590531-XXXX)
- Sture Österdahl signed at 2024-03-21 19:19:08 CET with Swedish BankID (19490306-XXXX)
- Johannes Nordenhaag signed at 2024-03-26 10:52:26 CET with Swedish BankID (19911101-XXXX)
- Ebrahim Shamsipoor signed at 2024-03-21 20:17:58 CET with Swedish BankID (19580321-XXXX)
- Anders Levin signed at 2024-03-21 19:19:34 CET with Swedish BankID (19540614-XXXX)
- Per Badlund signed at 2024-03-21 19:14:38 CET with Swedish BankID (19740930-XXXX)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tännforsen, org.nr 769625-2183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tännforsen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 på fel.

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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 huruvida 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 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 för Bostadsrättsföreningen Tännforsen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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, eller
- 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-03-26 10:52:11 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS LENNART BLOMGREN	Datum
Mats Blomgren	
Auktoriserad revisor	
	Leveranskanal: E-post