

Årsredovisning 2024

Brf Tännforsen

769625-2183



Simpleko

Signed document (L7pxiH)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tännforsen

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
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

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 2012-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-07 hos Bolagsverket.

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 020 kvm och 1 lokal om 204 kvm. Byggnadernas totalyta är 4224 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

Styrelsens sammansättning

Per Badlund	Ordförande
Anders Levin	Styrelseledamot
Christoffer Rongve	Styrelseledamot
Ebrahim Shamsipoor	Styrelseledamot
Ixe Roldan Benitez	Styrelseledamot - avgått
Nikolina Strezovska Dimidjjevski	Suppleant
Sture Österdahl	Suppleant

Valberedning

Göran Waldelius
Britt-Marie Waldelius

Firmateckning

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

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-19 med anledning av stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Genomfört två städdagar varav en med hyrd container för grovavfall
Monterat ned uteplats enligt önskemål från boende. (Boende stördes av cigarettrok samt högljudda samtal)
Genomfört fuktmätning av fasad som förberedelse innan 10-års besiktning Juli 2024. JM utförde dock ingen besiktning och vägrade utföra några åtgärder.
Vi har delat ut tilluftsfilter till alla lägenheter.
Vi har bytt varmvattenmätare i alla 60 lägenheter samt kall och varmvatten mätare i gym.
Låtit KTC genomföra kontroll av vår vatten/värme/ventilationsanläggning.
Rengjort alla vattenfilter i vår undercentral.
Byte av frånluftsfilter i värmeåtervinningen samt tilluftsfilter för hisshallarna.
Leverantören Great Security har gått igenom mekaniken för ytterdörren
Bytt cirkulationspump för radiatorkretsen (Värmen i lägenheterna).
Årlig nollställning av avgasare/tryckhållare,
Ecklimat har utfört årlig funktionskontroll av frånluftsvärmepumpen.
Reparation av frånluftsvärmepump. (Nytt styrkort och op-panel).
Nya hörnlistor i gymmets herrbastu.
Testat rökluckor och underhållit brandsläckare.

- 2024** ● SBC utför veckorondering, kollar dörrar lås, dörrstängare och utrymningsvägar mm.
Ny radiator i ett vardagsrum p.g.a. läckage från punktsvets på baksidan av radiatoren. Orsakade stor vattenskada i lägenheten.

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av luftfilter i lägenheter samt i ventilationsaggregat plan 13.
Fortsatt förebyggande brandskyddsarbete.
Rengöring av vattenfilter.
Genomgång av KTC övervakning i UC.
Genomgång av dörrautomatik.
Byte av UPS batterier.
Genomgång av värmepump.
Ombyggnad av uteplats.
Testa rökluckor och underhålla brandsläckare.
Se över brytplåtar på källardörrar
Radonmätning i år alternativt under vintermånaderna år 2026.

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vattenfallets samfällighetsförening.

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

Omförhandlat avtal med SBC – Rondering varannan vecka i stället för varje vecka.

Omplacerat lån på drygt 13 miljoner kr.

Justerat varmvattenavgift från 40 till 50 kr / m³

Föreningens resultat för 2024 är en förlust. Resultatet är sämre än föregående år vilket dels beror på att föreningens driftkostnader 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 om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-10-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Avtal med SBC – Rondering varannan vecka i stället för varje vecka.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 057 593	3 871 165	3 574 423	3 514 386
Resultat efter fin. poster	-535 609	-337 961	-57 991	193 017
Soliditet (%)	71	71	71	70
Yttre fond	2 239 976	1 618 453	947 661	686 400
Taxeringsvärde	120 274 000	120 274 000	120 274 000	87 087 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	837	805	736	739
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,9	82,5	82,8	84,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 234	11 459	11 700	11 969
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 691	10 905	11 135	11 391
Sparande per kvm totalyta, kr	158	204	254	308
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	50	32	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	93	86	93	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	19	16	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	160	156	141	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,12	2,33	1,54	1,21
Räntekänslighet (%)	13,42	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 105 107 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 vid förlust

Årets resultat är negativt vilket beror på högre räntekostnader och avskrivningar av materiella anläggningstillgångar.

Genom höjning av medlemsavgiften och minskad amortering som gjorts under året har föreningen en sund ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	70 498 000	-	-	70 498 000
Upplåtelseavgifter	43 432 000	-	-	43 432 000
Fond, yttre underhåll	1 618 453	-	621 523	2 239 976
Balanserat resultat	-1 103 542	-337 961	-621 523	-2 063 026
Årets resultat	-337 961	337 961	-535 609	-535 609
Eget kapital	114 106 950	0	-535 609	113 571 341

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 063 026
Årets resultat	-535 609
Totalt	-2 598 635

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	670 792
Balanseras i ny räkning	-3 269 427
	-2 598 635

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	4 057 593	3 871 165
Övriga rörelseintäkter	3	3 251	50 039
Summa rörelseintäkter		4 060 844	3 921 204
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 502 513	-1 582 331
Övriga externa kostnader	8	-334 407	-321 335
Personalkostnader	9	-133 164	-120 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 204 015	-1 149 660
Summa rörelsekostnader		-3 174 098	-3 173 884
RÖRELSERESULTAT		886 745	747 320
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		2 836	1 437
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 425 191	-1 086 718
Summa finansiella poster		-1 422 355	-1 085 281
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-535 609	-337 961
ÅRETS RESULTAT		-535 609	-337 961

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	157 915 663	158 993 983
Maskiner, inventarier och installationer	11	311 425	487 944
Summa materiella anläggningstillgångar		158 227 088	159 481 927
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		158 227 088	159 481 927
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 330	55 663
Övriga fordringar		699	4 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	127 207	116 212
Summa kortfristiga fordringar		155 236	176 501
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 315 825	1 490 458
Summa kassa och bank		1 315 825	1 490 458
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 471 061	1 666 959
SUMMA TILLGÅNGAR		159 698 149	161 148 886

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 930 000	113 930 000
Fond för yttre underhåll		2 239 976	1 618 453
Summa bundet eget kapital		116 169 976	115 548 453
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 063 026	-1 103 542
Årets resultat		-535 609	-337 961
Summa fritt eget kapital		-2 598 635	-1 441 503
SUMMA EGET KAPITAL		113 571 341	114 106 950
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	44 660 792	31 526 392
Summa långfristiga skulder		44 660 792	31 526 392
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	500 000	14 538 272
Leverantörsskulder		111 499	142 905
Skatteskulder		1 240	2 732
Övriga kortfristiga skulder		34 682	30 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	818 595	800 984
Summa kortfristiga skulder		1 466 016	15 515 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 698 149	161 148 886

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	886 745	747 320
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 204 015	1 149 660
	2 090 760	1 896 980
Erhållen ränta	2 836	1 437
Erlagd ränta	-1 376 929	-1 022 397
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	716 668	876 020
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 265	22 484
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-59 518	77 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten	678 415	975 808
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-51 725	-365 000
Erhållet bidrag	102 549	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	50 824	-365 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-903 872	-970 714
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-903 872	-970 714
ÅRETS KASSAFLÖDE	-174 633	-359 906
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 490 458	1 850 364
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 315 825	1 490 458

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	120 år
Installationer	10 - 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 106 980	2 972 025
Hysesintäkter, lokaler	390 504	366 616
Hysesintäkter, p-platser	233 831	229 057
Hysesintäkter, fastighetsskatt	32 736	32 736
Intäkter, bredband	152 640	152 640
Intäkter, vattenförbrukning	112 543	103 651
Övriga intäkter	28 359	14 440
Summa	4 057 593	3 871 165

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övrigt	3 251	-5
Elstöd	0	50 044
Summa	3 251	50 039

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	80 570	86 260
Städning	71 102	67 918
Besiktning och service	88 181	90 771
Trädgårdsarbete	8 265	9 791
Snöskottning	18 679	22 956
Summa	266 797	277 697

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande reparationer	133 790	184 321
Underhåll	0	49 269
Summa	133 790	233 590

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	170 217	210 391
Uppvärmning	393 560	364 531
Vatten	110 121	82 358
Sophämtning	133 198	144 925
Summa	807 096	802 205

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	80 725	71 587
Självrisker	15 200	0
Övrigt	10 245	8 600
Kabel-tv/bredband	155 920	155 912
Fastighetsskatt	32 740	32 740
Summa	294 830	268 839

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Gemensamhetsanläggning	134 512	121 069
Förbrukningsmaterial	14 079	14 922
Övriga förvaltningskostnader	41 034	49 387
Revisionsarvoden	43 946	37 757
Ekonomisk förvaltning	100 835	98 201
Summa	334 407	321 335

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	107 380	99 120
Sociala avgifter	25 784	21 438
Summa	133 164	120 558

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	168 989 350	168 989 350
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	168 989 350	168 989 350
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 995 367	-8 917 047
Årets avskrivning	-1 078 320	-1 078 320
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 073 687	-9 995 367
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	157 915 663	158 993 983
<i>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 11, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	652 966	287 966
Inköp	51 725	365 000
Erhållet bidrag för installation	-102 549	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	602 142	652 966
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-165 022	-93 682
Årets avskrivning	-125 695	-71 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-290 717	-165 022
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	311 425	487 944

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 709	24 283
Försäkringspremier	35 796	30 612
Kabel-tv/Bredband	26 001	25 985
Förvaltning	24 807	23 915
Intäkter vattenförbrukning	15 894	11 417
Summa	127 207	116 212

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2027-06-30	3,84 %	13 273 008	13 348 008
Stadshypotek AB	2026-06-30	0,82 %	5 540 000	6 140 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	4,35 %	12 838 384	13 038 384
Stadshypotek AB	2026-06-30	3,41 %	13 509 400	13 538 272
Summa			45 160 792	46 064 664
Varav kortfristig del			500 000	14 538 272

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 660 792 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 299	173 675
El	13 778	23 343
Uppvärmning	58 525	55 031
Utgiftsräntor	262 374	214 112
Vatten	22 789	18 572
Förutbetalda avgifter/hyror	355 830	316 251
Summa	818 595	800 984

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har tagit beslut om avgiftshöjning med 10% f.o.m. 1 April 2025.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Per Badlund
Ordförande

Anders Levin
Styrelseledamot

Christoffer Rongve
Styrelseledamot

Ebrahim Shamsipoor
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Joakim Häll, Kungsbron Borevision
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tännforsen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tännforsen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald 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: 67d1cf030595bd8a3406d4c1

Finalized at: 2025-03-17 21:46:19 CET

Title: Brf Tännforsen årsredovisning samt revisionsberättelse för 2024.pdf

Digest: L7pxiHZENI52zDx5FY/oU90yNFuuG8lULXdhfVXr/Ys=

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

Signees:

- Joakim Rickard Häll signed at 2025-03-17 21:46:18 CET with Swedish BankID (19860522-XXXX)
- Ebrahim Shamsipoor signed at 2025-03-14 17:55:13 CET with Swedish BankID (19580321-XXXX)
- Christoffer Gustav Michael Rongve signed at 2025-03-16 10:21:18 CET with Swedish BankID (19850305-XXXX)
- Anders Levin signed at 2025-03-14 23:19:51 CET with Swedish BankID (19540614-XXXX)
- Per Badlund signed at 2025-03-14 17:42:16 CET with Swedish BankID (19740930-XXXX)