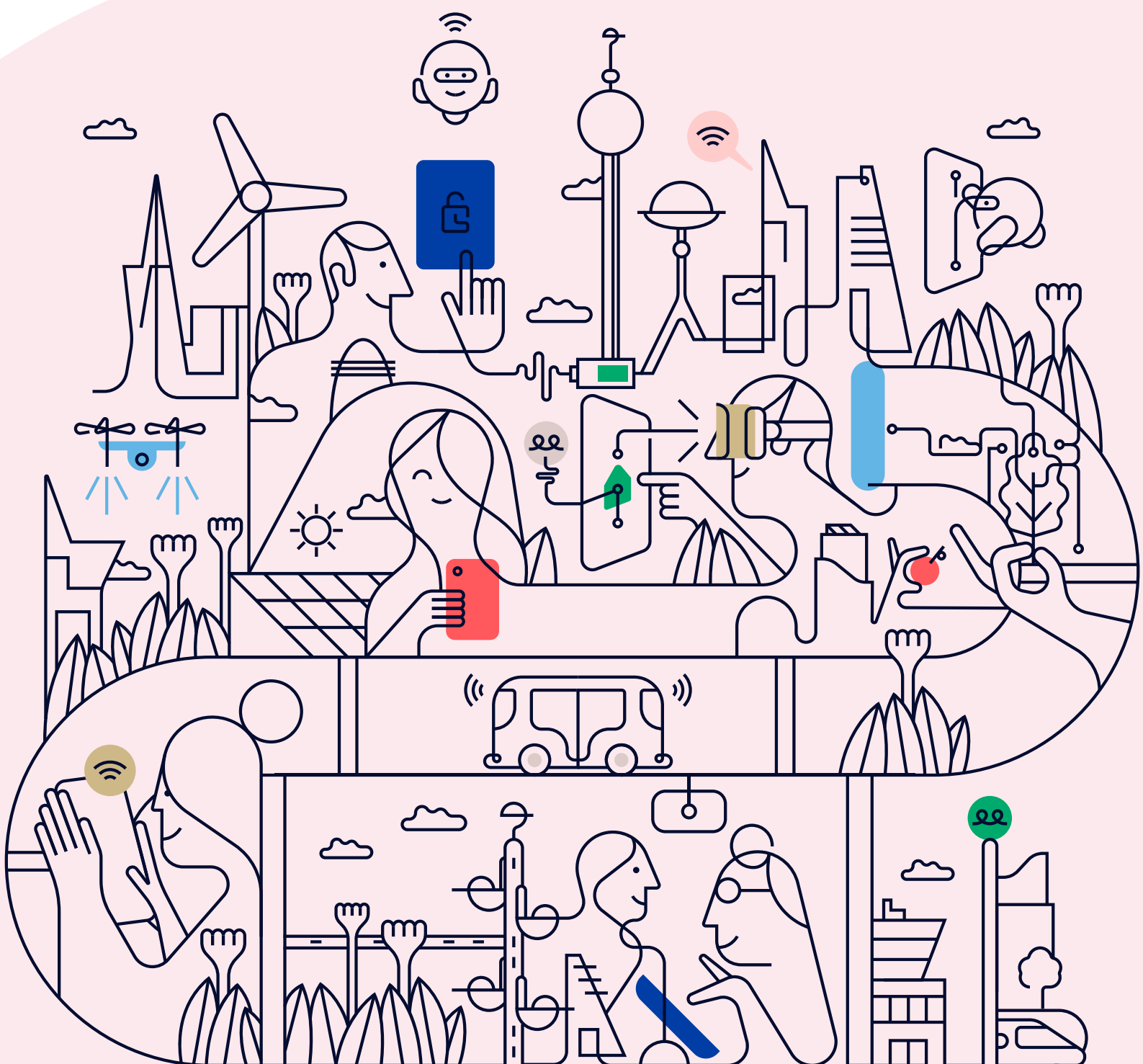




Välkommen till årsredovisningen för Brf Tennhjärtat

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	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. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-07-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tennhjärtat 10	1994	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nytt tomträttsavtal fr.o.m. 2024-07-01. Den årliga avgiften kommer att vara 427 000 kr/år fr.o.m. 2028-07-01. Höjningen fram till dess kommer att ske stegvis. Avtalet är 10-årigt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1995 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1995.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 932 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 932 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Vaadre	Ordförande
Birgitta Resenius	Sekreterare
Edvard Thermænius	Kassör
Lars Ericson	Ledamot
Johan Roquet	Suppleant
Marie Salomonsson	Suppleant

Valberedning

Karin Lange
Roland Nilsson (smk)

Firmateckning

Firman tecknas av ordinarie styrelsesledamöter, två i förening.

Revisorer

Bengt Säberg Extern revisor
Roland Nilsson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2017 ● Uppgradering av hissarnas styrsystem till EU standard med ljudinformation
- 2018 ● Installation av ett modernt portlåssystem med låstagggar och porttelefon.
- 2020 ● Stamspolning
- 2021 ● OVK med rengöring av alla ventilationskanaler
Målning av teknikbodarnas fasader och dörrar
Ytbehandling av entredörrarna till tvättstuga och samlingslokal
Inst. av 4 st Laddstationer för elbilar
- 2022 ● Målning av Södra bodens fasad och knutar
- 2023 ● Byte till LED ljuskällor i fastighetens armaturer
- 2024 ● Rensning av takrännor, rengöring av tak på norra boden, rensning av tak över entredörrarna.
Fiber för bredband indraget till huset. Stamspolning utfördes.
- 2025 ● Tak: Rengöring och översyn av takpannor, målning av plåtdetaljer. Uppdatering av Undercentral med ny bergvärmepump, indockning av frånluftvärmebatteriet, utbyte av accumulator tank, inst. av varmvattenberedare. Målning av samtliga entrétak.

Planerade underhåll

- 2026 ● Prioriterade punkter i UH planen.

Avtal med leverantörer

Återvinning	Avfallskonsulten i Huvudstaden AB
Bredbandsaccess	Tele2, löpande
Ekonomisk förvaltning	SBC, from. 2019
Elnät	Ellevio, löpande
Fastighetsel	Switch Nordic Green Energy, första halvåret
Fastighetsel	Vattenfall, andra halvåret
Försäkring, fastighet + ansvar styrelse	Brandkontoret, löpande
Hisservice, besiktningar	Norra Hiss
Laddstolpar avläsning	Propeye
Långivare	SEB
Matavfall	Sthlm vatten och avfall, löpande
Restavfall	PreZero
Snöröjning	Hässelby Tomt och Trädgård, löpande
Tomträttsavgäld	Exploateringskontoret
Trädgårdsskötsel	Hässelby Tomt och Trädgård
Trapphusstädning m.m	Städpoolen, löpande
TV distribution/kabeltv	Comhem/Tele2, löpande
Vatten och avlopp	Sthlm Vatten och avfall, löpande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi men avgiftshöjningar blir oundvikliga över tid. Hänsyn måste tas till ständiga kostnadshöjningar för drift och underhåll. Och inte minst till den oskäligen höjningen av tomträttsavgälden som sker stegvis under fem år till full avgift 2029.

Avsättningen till underhåll av fastigheten styrs av den femtioåriga underhållsplanen som uppdateras årligen. Likviditeten byggs upp för att möta kostnaderna. Övergången under året till redovisningssystemet K3 med komponentavskrivning betyder högre avskrivningsbelopp än tidigare år. Därmed visas ett negativt resultat för året. I den mån likviditeten överskrider behovet av utbetalningar görs extra amorteringar på lånen.

Planeringen av ekonomin styrs av den tioåriga långtidsbudgeten. Sedan 2020 har avgifterna höjts med 68 %.

Ca 20 % av lånen löper med rörlig ränta. I juli 2026 ska ca 40 % av lånen omförhandlas, som de senaste fem åren haft en fast ränta. Medan övriga 40% är till fast ränta till mars 2028.

För att öka föreningens intäkter har några åtgärder tagits:

Beslut att hyra ut gästlägenheten till extern hyresgäst med ett kontrakt löpande på 6 månader med avflyttning juni 2026.

Uthyrning av en av gästparkeringens platser till extern hyresgäst.

Avgifterna höjdes med 5% den januari 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Ny elleverantör togs in Juni 2025

Övriga uppgifter

Huset som ligger i ett lugnt villaområde uppfördes 1995 och har 24 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta på 1932 kvm.

Vid årsstämma 2023 beslutades om stadgeändring där åldersgräns 55+ för medlemsantagande togs bort. Styrelsen ser nu positivt på en mer blandad åldersstruktur i föreningen.

Huset har en bergvärmepumpänläggning som utnyttjar geotermisk värme ur berget samt återvinning av lägenheternas frånluftvärmeenergi. Värmepumpen ger uppvärmning av lägenheterna samt tappvarmvatten. Sommartid används lägenheternas frånluftvärme till att värma upp borrhålen så att de ska kunna ge mer energi under den kalla årstiden. Värmeanläggningen uppdaterades 2025 med utbyte av nästan alla gamla komponenter. Nu har vi ett framtidssäkert uppvärmningssystem.

Samtliga lägenheter har varit upplåtna under 2025, två lägenheter har bytt ägare under året.

Vårt boende:

Samtliga marklägenheter har uteplats, övriga har balkong, i flera fall med inglasning. Huset har en träfflokal med pentry och köksutrustning, som medlemmarna kan boka för privata tillställningar.

Gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkskåp och en mangel står till medlemmarnas förfogande. I en av trädgårdsbodarna finns ett litet hobbyrum.

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

Dessutom ingår bredbandstjänst från Tele2. Hastighet 100/10 Mbit/s. De som vill ha högre hastigheter kan teckna egna avtal med Tele2. Uttag för internet/bredband och TV finns på flera ställen i lägenheterna.

Medlemmarna har möjlighet att hyra en P-plats med eluttag för motor och kupévärmare för 300 kr per månad.

Fyra P-platser är försedda med laddstolpar för el-bilsladdning, kostnad 400 kr per månad. Elförbrukningen för laddning debiteras separat. Det finns f.n. ingen kö till P-platserna. Det finns även P-platser för besökare och servicebilar.

Närheten till Nockebybanan, 12:ans spårvagn, underlättar kommunikationerna och närheten till Mälaren erbjuder trevliga promenader.

Fastighet och trädgård:

Fastigheten underhålls löpande med en underhållsplan som grund. De två hissarna är uppgraderade till EUstandard

med ljud och ljussignaler, information om våningsplan mm.

En OVK kontroll utfördes 2021.

Radonmätningar har utförts utan anmärkning. Energideklarationen 2019 visade ett utmärkt resultat, 89 kWh/kvm och år (Primärenergital). Ett modernt portlås-system finns med låstagggar för medlemmarnas öppning av portarna. Porttelefon ingår i systemet.

Till fastigheten hör en stor parktomt med stora rhododendron buskar och andra vackra planteringar och flera sittgrupper. En trädgårdsgrupp finns som vår och höst ordnar en gemensam trädgårdsdag då alla hjälper till efter förmåga.

Styrelsen:

Under 2025 har 18 protokollförda styrelsemöten hållits. Styrelsen informerar medlemmarna genom medlemsbrev. Några gånger per år kallas till medlemsmöten och varje månad ordnas caféverksamhet där

medlemmarna har möjlighet att träffas såväl inomhus som utomhus.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som ger styrelsen information och rådgivning. Kursverksamhet inom BRF boende erbjuds både för styrelsemedlemmar och för BRF medlemmarna.

En egen hemsida finns, <https://tennhjartat.bostadsratterna.se>. (Googla på Tennhjärtat så kommer man lättare dit).

Medlemmarna kan utan kostnad få en egen e-postadress i formatet för.efternamn@tennhjartat.se

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 31 st och vid årets slut var det 30st. Tillkommande 3 st och avgående medlemmar under året var 4 st.

Det har under året skett 2 överlåtelser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 956 925	1 890 335	1 689 000	1 301 901
Resultat efter fin. poster	-181 746	13 650	-8 221	-174 530
Soliditet (%)	49	50	50	50
Yttre fond	2 936 069	2 763 569	2 562 569	2 361 569
Taxeringsvärde	65 000 000	67 000 000	67 000 000	67 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	953	926	831	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	94,5	91,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 276	6 144	6 220	6 295
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 276 *	6 144 *	4 976 **	5 036 **
Sparande / kvm totalyta, kr	273	197	153	116
Elkostnad / kvm totalyta, kr	152	187	142	157
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	24	24	14	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	175	211	156	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,27	2,95	2,82	-
Räntekänslighet (%)	6,58	6,64	7,49	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

* Beräkningen är gjord med totalyta 1 932 kvm.

** Beräkningen är gjord med totalyta 2 415 kvm.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

2025 års förlust förklaras av övergången till K3. Därmed har avskrivningarna ökat med 47%.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	4 830 000	-	-	4 830 000
Upplåtelseavgifter	4 830 000	-	-	4 830 000
Fond, yttre underhåll	2 763 569	-22 500	195 000	2 936 069
Balanserat resultat	-39 268	13 650	-195 000	-198 118
Årets resultat	13 650	-13 650	-181 746	-181 746
Eget kapital	12 397 951	0	-181 746	12 216 205

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 118
Årets resultat	-181 746
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 000
Totalt	-379 864

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	202 969
Balanseras i ny räkning	-176 895

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 956 926	1 890 335
Övriga rörelseintäkter	3	7 380	2 610
Summa rörelseintäkter		1 964 306	1 892 945
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 205 445	-1 057 608
Övriga externa kostnader	9	-110 763	-91 116
Personalkostnader	10	-56 843	-49 593
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-506 384	-344 268
Summa rörelsekostnader		-1 879 435	-1 542 585
RÖRELSERESULTAT		84 870	350 360
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 045	15 540
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-272 661	-352 250
Summa finansiella poster		-266 616	-336 710
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-181 746	13 650
ÅRETS RESULTAT		-181 746	13 650

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	23 673 763	23 404 828
Maskiner och inventarier	13	41 400	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 715 163	23 404 828
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 715 163	23 404 828
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 273	18 397
Övriga fordringar	14	847 004	1 126 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	136 851	68 808
Summa kortfristiga fordringar		991 128	1 213 840
Kassa och bank			
Kassa och bank		16 347	19 820
Summa kassa och bank		16 347	19 820
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 007 475	1 233 660
SUMMA TILLGÅNGAR		24 722 638	24 638 488

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 660 000	9 660 000
Fond för yttre underhåll		2 936 069	2 763 569
Summa bundet eget kapital		12 596 069	12 423 569
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-198 118	-39 268
Årets resultat		-181 746	13 650
Summa ansamlad förlust		-379 864	-25 618
SUMMA EGET KAPITAL		12 216 205	12 397 951
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 551 500	4 727 243
Summa långfristiga skulder		4 551 500	4 727 243
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 573 243	7 143 500
Leverantörsskulder		44 848	40 953
Skatteskulder		80 496	77 256
Övriga kortfristiga skulder		25 927	20 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	230 419	230 803
Summa kortfristiga skulder		7 954 933	7 513 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 722 638	24 638 488

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	84 870	350 360
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	506 384	344 268
	591 254	694 628
Erhållen ränta	6 045	15 540
Erlagd ränta	-270 636	-345 688
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	326 663	364 480
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 786	-75 876
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 871	48 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten	278 748	336 642
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-816 719	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-816 719	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	400 000	0
Amortering av lån	-146 000	-146 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	254 000	-146 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-283 971	190 642
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 102 483	911 841
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	818 512	1 102 483

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tennhjärtat är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,88 %
Yttertak	7,96 %
Fasader	3,98 %
Balkonger	3,98 %
Fönster	3,62 %
Stamledningar VA	3,79 %
Stamledningar Värme	1,59 %
Ventilation	3,79 %
El	3,62 %
Styr & övervakning	3,33 %
Installationer	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 842 144	1 788 480
Hysesintäkter p-plats	69 000	64 050
Hysesintäkter p-plats, moms	11 600	11 770
El, moms	6 956	4 568
Elintäkter laddstolpe moms	5 256	1 243
Övernattnings-/gästlägenhet	12 799	8 400
Påminnelseavgift	300	600
Dröjsmålsränta	0	63
Pantsättningsavgift	1 764	5 157
Överlåtelseavgift	6 174	5 612
Administrativ avgift	931	392
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	1 956 926	1 890 335

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	6 480	2 160
Övriga intäkter	900	450
Summa	7 380	2 610

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	46 595	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 000	49 019
Städning enligt avtal	38 832	42 476
Städning utöver avtal	0	2 875
Hissbesiktning	3 625	0
Gårdkostnader	8 601	5 269
Gemensamma utrymmen	0	166
Snöröjning/sandning	22 494	45 168
Serviceavtal	5 992	3 586
Fordon	428	100
Förbrukningsmaterial	2 906	2 703
Summa	134 473	151 363

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	2 261
Dörrar och lås/porttele	11 429	4 886
VVS	11 240	4 344
Värmeanläggning/undercentral	6 700	13 413
Ventilation	55 390	0
Hissar	37 100	27 831
Tak	0	16 781
Summa	121 859	69 516

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Sophantering/återvinning	16 500	0
VVS	0	22 500
Tak	186 469	0
Summa	202 969	22 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	292 702	361 333
Vatten	45 951	46 699
Sophämtning/renhållning	41 181	66 876
Summa	379 834	474 908

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 236	0
Tomträttsavgäld	221 150	241 950
Kabel-TV	29 540	22 028
Bredband	49 008	36 223
Fastighetsskatt	41 376	39 120
Summa	366 310	339 321

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	7 812	5 510
Inkassokostnader	1 500	1 887
Revisionsarvoden extern revisor	5 625	8 750
Styrelseomkostnader	2 121	0
Fritids och trivselkostnader	3 260	482
Föreningskostnader	7 195	12 101
Förvaltningsarvode enl avtal	45 140	42 689
Överlåtelsekostnad	6 174	6 018
Pantsättningskostnad	1 764	7 740
Korttidsinventarier	4 277	0
Administration	11 753	5 939
Konsultkostnader	9 363	0
Bostadsrätterna Sverige	4 780	0
Summa	110 763	91 116

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	51 000	45 000
Arbetsgivaravgifter	5 843	4 593
Summa	56 843	49 593

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	272 637	352 200
Dröjsmålsränta	0	50
Kostnadsränta skatter och avgifter	24	0
Summa	272 661	352 250

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 422 764	29 422 764
Omklassificering laddstolpar	-62 100	0
Årets inköp	816 719	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 177 383	29 422 764
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 017 936	-5 673 668
Omklassificering laddstolpar	20 700	0
Årets avskrivning	-506 384	-344 268
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 503 620	-6 017 936
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 673 763	23 404 828
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	33 000 000
Summa	65 000 000	67 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 875	87 875
Omklassificering laddstolpar	62 100	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	149 975	87 875
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-87 875	-87 875
Omklassificering laddstolpar	-20 700	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-108 575	-87 875
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 400	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	44 839	43 972
Transaktionskonto	180 858	142 494
Borgo räntekonto	621 307	940 169
Summa	847 004	1 126 635

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 456	22 674
Förutbet försäkr premier	26 431	25 236
Förutbet kabel-TV	7 511	7 385
Förutbet tomträttsavgäld	77 025	0
Förutbet bredband	12 407	12 252
Upplupna intäkter	3 021	1 261
Summa	136 851	68 808

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-09-28	2,39 %	2 300 000	2 300 000
SEB	2026-06-28	1,16 %	4 727 243	4 727 243
SEB	2028-03-28	3,12 %	4 697 500	4 843 500
SEB	2026-07-28	2,39 %	400 000	
Summa			12 124 743	11 870 743
Varav kortfristig del			7 573 243	7 143 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 394 743 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	346	80
Uppl kostn el	30 343	39 888
Uppl kostnad Extern revisor	5 000	4 375
Uppl kostn räntor	8 587	6 562
Uppl kostn vatten	11 527	4 913
Uppl kostnad Sophämtning	4 426	15 773
Förutbet hyror/avgifter	170 190	159 212
Summa	230 419	230 803

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Birgitta Resenius
Sekreterare

Edvard Thermænius
Kassör

Lars Ericson
Ledamot

Lena Vaadre
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bengt Säberg
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 16:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 12:16

DOCUMENT ID:

SJeJmV9ihWI

ENVELOPE ID:

H11mEqo2Wx-SJeJmV9ihWI

DOCUMENT NAME:

Brf Tennhjärtat, 716405-7445 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

0dacca44f924dc9e334275c482e7358eed30990dc9dd1a949e7deec67a0721e14356be63f9267257a6dcb412283a381a7c81dcabd788d2579d1897eb39da69b4

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman för

Bostadsrättsföreningen TENNHJÄRTAT (Org nr 716405-7445)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tennhjärtat för år 2025. 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 2025.

Stockholm, datum enligt elektronisk underskrift



Bengt Säberg