



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tennfatet

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 Salem.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trädgårdsmästaren 1	2010	Salem

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 62 bostadsrätter om totalt 5 030 kvm. Byggnadernas totalyta är 5030 kvm.

Styrelsens sammansättning

Agneta Sundkvist	Ordförande
Maria Paulin Gergi	Sekreterare
Ingegärd Gahlin Kostian	Styrelseledamot
Christoffer Olsson	Suppleant

Valberedning

Styrelsen ansvarar för att vara valberedning

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Anders Slättås Revisor J.A Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-21. Förändring av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Energideklaration
Byte av fasadbelysning på alla 5 husen
- 2023** ● Stamspoling
Byte av telefonsystem i hissarna
Besiktning av lekplatsen
Underhåll fönster
- 2022** ● Balkonger utsida, tvätt
- 2021** ● Målning fasad baksida - Klart
Linjemålning område - Klart

Planerade underhåll

- 2024** ● Energideklaration
- 2025** ● Rengöring av ventilationskanaler
OVK
Besiktning av lekparken

Avtal med leverantörer

Avtal kring hyror	Hyresgästföreningen Riksförbundet
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
El	Vattenfall och Skellefteå Kraft
Hissar	Kone Hissar AB
Lokalvård	Vardagsfrid AB
Parkering	Aimo Park AB
Teknisk förvaltning	Driftia förvaltning AB
Telefoni och bredband	Telia
Utemiljö	Svensk Markservice AB
Utemiljö	Schmidt Mark och Trädgård AB
Vatten och avlopp	Salems kommun
Värmecentral	ETK Service AB
Återvinning	SRV
Vinterunderhåll	Deadline Consulting

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har sålt 6 av 16 hyresrätter vilket har gjort att vi kunnat avbetala på våra lån. Avbetalningen för lån har varit 4.900 mkr under år 2024.

Föreningen har höjt både hyror för hyresrätter och avgifter för bostadsrätterna.

Föreningen omförhandlade elavtal för den våra gemensamma utrymmen fr o m 240601. Föreningen har ökat sitt sparkonto hos Borgo från 1.5 mkr till 2.0 mkr samt öppnat ett sparkonto hos SBAB för att få ökade ränteinkomster.

Förändringar i avtal

Föreningen har under år 2024 avbrutit avtalet med Stockholm Markservice avseende vinterunderhåll och ingått avtal med Deadline Consulting istället.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser och 6 nyupplåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 076 022	4 914 538	4 826 713	4 755 359
Resultat efter fin. poster	-1 389 687	-751 774	367 436	293 211
Soliditet (%)	51	47	47	47
Yttre fond	1 903 292	372 356	261 112	294 575
Taxeringsvärde	105 200 000	105 200 000	105 200 000	83 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	786	733	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,9	59,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 632	18 130	18 373	18 495
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 817	14 799	14 998	15 097
Sparande per kvm totalyta, kr	0	141	365	379
Elkostnad per kvm totalyta, kr	92	113	111	79
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	30	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	40	39	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	140	153	181	119
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,55	2,40	0,87	-
Räntekänslighet (%)	19,88	24,73	-	-

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 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

Förlusten beror på de höga räntorna som vi inte kunnat påverka. Nu finns en flerårsbudget som i möjligaste mån ska följas. Föreningen ska fortsätta amortera, höja avgifter och göra hyreshöjningar för att på sikt komma ner till förväntat nyckeltal. När hyresgäst ev säger upp sin bostad har föreningen för avsikt att sälja den bostaden och kan i samband med det öka amorteringstakten.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	72 664 000	-	6 354 000	79 018 000
Upplåtelseavgifter	0	-	881 000	881 000
Fond, yttre underhåll	372 356	-200 625	1 731 561	1 903 292
Balanserat resultat	-4 000 541	-551 149	-1 731 561	-6 283 250
Årets resultat	-751 774	751 774	-1 389 687	-1 389 687
Eget kapital	68 284 042	0	5 845 313	74 129 355

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 551 690
Årets resultat	-1 389 687
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 731 561
Totalt	-7 672 937

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	127 956
Balanseras i ny räkning	-7 544 981

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	5 076 022	4 914 538
Övriga rörelseintäkter	3	0	127 318
Summa rörelseintäkter		5 076 022	5 041 856
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 043 196	-2 275 107
Övriga externa kostnader	9	-539 865	-391 008
Personalkostnader	10	-84 092	-85 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 262 496	-1 262 496
Summa rörelsekostnader		-3 929 649	-4 014 367
RÖRELSERESULTAT		1 146 374	1 027 489
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 937	19 666
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 559 997	-1 798 929
Summa finansiella poster		-2 536 060	-1 779 263
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 389 687	-751 774
ÅRETS RESULTAT		-1 389 687	-751 774

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	137 324 214	138 586 710
Summa materiella anläggningstillgångar		137 324 214	138 586 710
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		137 324 214	138 586 710
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		70 375	23 848
Övriga fordringar	13	7 187 128	5 467 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	130 201	0
Summa kortfristiga fordringar		7 387 704	5 490 942
Kassa och bank			
Kassa och bank		100 025	0
Summa kassa och bank		100 025	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		7 487 729	5 490 942
SUMMA TILLGÅNGAR			
		144 811 943	144 077 652

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 899 000	72 664 000
Fond för yttre underhåll		1 903 292	372 356
Summa bundet eget kapital		81 802 292	73 036 356
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 283 250	-4 000 541
Årets resultat		-1 389 687	-751 774
Summa fritt eget kapital		-7 672 937	-4 752 314
SUMMA EGET KAPITAL		74 129 355	68 284 042
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
	17		
Skulder till kreditinstitut		69 500 000	74 440 000
Leverantörsskulder		144 912	304 953
Övriga kortfristiga skulder		26 762	35 930
Skatteskulder		231 768	223 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	779 146	788 952
Summa kortfristiga skulder		70 682 588	75 793 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 811 943	144 077 652

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 146 374	1 027 489
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 262 496	1 262 496
	2 408 870	2 289 985
Erhållen ränta	23 937	19 666
Erlagd ränta	-2 665 824	-1 535 962
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-233 018	773 689
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-194 048	-37 704
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-65 195	182 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-492 261	918 335
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 235 000	0
Amortering av lån	-4 940 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 295 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 802 739	-81 665
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 356 096	5 437 761
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 158 835	5 356 096

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tennfatet 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1,01 %
---------	--------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 493 799	3 010 056
Hysesintäkter bostäder	1 191 221	1 519 792
Hysesintäkter garage	144 870	145 970
Hysesintäkter p-plats	187 291	196 680
IntäktParkeringsbolag	8 219	0
Intäkt besökspark. Parkeringsbolag	28 009	28 614
Pantsättningsavgift	7 974	3 024
Överlåtelseavgift	12 777	5 252
Administrativ avgift	1 862	0
Andrahandsuthyrning	0	5 150
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	5 076 022	4 914 538

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	127 318
Summa	0	127 318

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	122 876	100 005
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 416	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	62 513	31 365
Städning enligt avtal	105 365	122 336
Städning utöver avtal	3 900	0
Besiktningar	6 910	0
Hissbesiktning	8 103	0
Brandskydd	5 975	0
Myndighetstillsyn	12 500	0
Gårdkostnader	755	627
Gemensamma utrymmen	0	26 800
Snöröjning/sandning	214 996	345 812
Serviceavtal	26 603	34 350
Förbrukningsmaterial	1 772	5 987
Summa	577 684	667 282

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	8 863	6 373
Hyreslägenheter	3 481	1 064
Bostadsrättslägenheter	10 364	25 369
Trapphus/port/entr	319	6 607
Dörrar och lås/porttele	12 626	336
VVS	46 326	13 359
Värmeanläggning/undercentral	19 046	7 409
Elinstallationer	2 375	23 854
Hissar	77 795	33 581
Fönster	4 531	54 780
Balkonger/altaner	22 395	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 569
Garage/parkering	175	0
Vattenskada	34 904	0
Summa	243 200	175 300

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	21 303	0
VVS	0	200 625
Elinstallationer	106 653	0
Summa	127 956	200 625

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	460 335	567 443
Vatten	244 351	200 638
Sophämtning/renhållning	214 648	203 467
Summa	919 334	971 549

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	10 756	89 435
Självrisk	28 070	0
Kabel-TV	5 744	0
Bredband	13 092	56 508
Fastighetsskatt	117 360	114 408
Summa	175 022	260 351

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	169 110	170 562
Juridiska åtgärder	37 875	0
Inkassokostnader	5 380	518
Revisionsarvoden extern revisor	29 812	28 625
Styrelseomkostnader	1 522	0
Fritids och trivselkostnader	274	720
Föreningskostnader	3 677	6 831
Förvaltningsarvode enl avtal	115 372	104 848
Överlåtelsekostnad	16 048	9 190
Pantsättningskostnad	11 180	2 364
Administration	6 382	5 538
Konsultkostnader	141 009	59 588
Föreningsavgifter	2 224	2 224
Summa	539 865	391 008

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	69 000	68 000
Arbetsgivaravgifter	15 092	17 756
Summa	84 092	85 756

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 557 741	1 798 715
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 256	0
Övriga räntekostnader	0	214
Summa	2 559 997	1 798 929

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	152 464 000	152 464 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	152 464 000	152 464 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 877 290	-12 614 794
Årets avskrivning	-1 262 496	-1 262 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 139 786	-13 877 290
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	137 324 214	138 586 710
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 464 000</i>	<i>27 464 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde mark	21 200 000	21 200 000
Summa	105 200 000	105 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	115 824	110 998
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	12 494	0
Transaktionskonto	5 036 941	4 287 923
Borgo räntekonto	2 021 869	1 068 174
Summa	7 187 128	5 467 094

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	92 528	0
Förutbet kabel-TV	11 488	0
Förutbet bredband	26 185	0
Summa	130 201	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-04-28	4,27 %	23 000 000	24 190 000
Swedbank	2025-04-28	3,28 %	23 000 000	25 750 000
Swedbank	2025-06-28	2,94 %	23 500 000	24 500 000
Summa			69 500 000	74 440 000
Varav kortfristig del			69 500 000	74 440 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 500 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	10 576	0
Uppl kostnad Städning entrepr	3 800	0
Uppl kostn el	55 476	0
Uppl kostn räntor	274 061	379 888
Förutbet hyror/avgifter	435 233	409 064
Summa	779 146	788 952

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	80 000 000	80 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadshyra och månadsavgift höjdes fr o m 250101.

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Agneta Sundkvist
Ordförande

Maria Paulin Gergi
Sekreterare

Ingegärd Gahlin Kostian
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

J.A Revision
Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tennfatet

Org.nr 769608-6516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tennfatet 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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 revisionsred 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 den dag som framkommer av min digitala signatur

Anders Slättås
Auktoriserad revisor