



# Årsredovisning 2020

Brf Tännforsen

Org nr 769625-2183

AK  
18  
28  
50  
ab

# Innehållsförteckning

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3  |
| Resultaträkning        | 7  |
| Balansräkning          | 8  |
| Kassaflödesanalys      | 10 |
| Noter                  | 11 |
| Underskrifter          | 15 |

## Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.  
Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)  
[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

AK  
WB  
SS  
ab

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

**Föreningens fastighet**, Vattenfallet 11, i Stockholms kommun förvärvades 2013-12-17.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus med totalt 60 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 4 020 m<sup>2</sup> och en lokal med en total lokalarea om ca 204 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 36 parkeringsplatser varav 35 på parkeringsdäck i gemensamhetsanläggning.

Samtliga lägenheter är upplåtna bostadsrätt.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

| Lokal                      | Löptid t.o.m. |
|----------------------------|---------------|
| Puls och Träning Sweden AB | 2022-09-30    |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

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.

### Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

| Tidigare års genomförda åtgärder        | År        |
|-----------------------------------------|-----------|
| Låsta dörrar till undre parkeringsdäck  | 2018-2019 |
| Brandsäkerhet, inköp av 66 brandvarnare | 2019      |
| Stampolning                             | 2019      |

### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 717 kr/m<sup>2</sup>.

### Föreningens skattemässiga status

✓  
18  
PB  
SB  
AB

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### Förvaltning

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med SBC om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel och fastighetsjour. Trappstädningen sköts av Städpoolen AB, snöröjning/sandning av JC Miljöstäd AB sedan 2019-11-11 samt taksikotning av LW Sverige AB.

Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kr per år.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Simpleko AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2021.

#### Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2012-09-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-12-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-04-29. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

### Medlemsinformation

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början | 87 |
| Antalet tillkommande medlemmar               | 14 |
| Antalet avgående medlemmar                   | 12 |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut   | 89 |

Under året har 9 (elva) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-19 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Ruona Burman             | ledamot/ordf.  |
| Hirak Subhra Chakraborty | ledamot/kassör |
| Ann-Charlotte Blomberg   | ledamot/sekr.  |
| Anders Levin             | ledamot        |
| Sture Österdahl          | ledamot        |
| Victor Koronen           | suppleant      |

Till **revisor** har

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB valts.

**Valberedningen** består av Göran Waldelius och Christian Hekmati varav den förstnämnde är sammankallande.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 15 (12). Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på att föreningen haft högre driftkostnader i form av reparationer och underhåll.

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.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

*AVGIFTSFRI MÅNAD (Maj)*

*55 RB  
ab not  
✓  
not  
RB  
55  
ab*

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

**Genomförd åtgärd**

OVK, obligatorisk ventilationskontroll

Byte till ledbelysning

## Förändring Eget kapital

|                                | Inbetalda insatser | Upplåtelseavgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt      |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|------------|---------------------|----------------|-------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | 70 498 000         | 43 432 000         | 475 200    | -105 780            | 148 835        | 114 448 255 |
| Resultatdisp enl stämma:       |                    |                    |            |                     |                |             |
| Avsättning till yttre fond     |                    |                    | 105 600    | -105 600            |                |             |
| Balanseras i ny räkning        |                    |                    |            | 148 835             | -148 835       |             |
| Årets resultat                 |                    |                    |            |                     | -138 369       | -138 369    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | 70 498 000         | 43 432 000         | 580 800    | -62 545             | -138 369       | 114 309 886 |

## Flerårsöversikt

|                                            | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|--------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr                       | 3 288  | 3 536  | 3 553  | 3 565  | 3 585  |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr     | -138   | 149    | 148    | 8      | 157    |
| Resultat exkl avskrivningar, Kkr           | 936    | 1 232  | 1 230  | 1 090  | 1 239  |
| Soliditet, %                               | 69,7   | 69,3   | 68,9   | 68,3   | 68,0   |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm boarea, kr | 717    | 717    | 677    | 677    | 677    |
| Lån per kvm boarea, kr                     | 12 188 | 12 409 | 12 624 | 12 987 | 13 201 |
| Lån per kvm boarea och lokalarea, kr       | 11 599 | 11 810 | 12 015 | 39 145 | 39 400 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr         | 17 537 | 17 537 | 17 537 | 17 537 | 17 537 |
| Genomsnittlig skuldränta, % *              | 1,21   | 1,39   | 1,71   | 1,92   | 2,06   |
| Fastighetens belåningsgrad, % **           | 30,2   | 30,5   | 30,9   | 31,6   | 31,9   |

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

*Handwritten signatures and initials:*  
 ✓ M  
 hse  
 58  
 ab  
 908

## Resultatdisposition

|                                                  |          |
|--------------------------------------------------|----------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: |          |
| Balanserat resultat                              | -62 545  |
| Årets resultat                                   | -138 369 |
|                                                  | <hr/>    |
|                                                  | -200 914 |
| Styrelsen föreslår att:                          |          |
| Till yttre fond avsätts                          | 105 600  |
| I ny räkning överföres                           | -306 514 |
|                                                  | <hr/>    |
|                                                  | -200 914 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

✓  
HSC  
PB  
SS  
AB

# RESULTATRÄKNING

|                                                   |     | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
|                                                   | Not |                          |                          |
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 3 288 345                | 3 536 284                |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 41 122                   | 0                        |
| <b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>              |     | <b>3 329 467</b>         | <b>3 536 284</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | 4   | -1 568 754               | -1 327 009               |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -139 189                 | -192 893                 |
| Personalkostnader                                 | 6   | -87 403                  | -84 266                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 074 745               | -1 082 829               |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                  |     | <b>-2 870 091</b>        | <b>-2 686 997</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>459 376</b>           | <b>849 287</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                          |                          |
| Räntekostnader                                    |     | -597 745                 | -700 452                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-597 745</b>          | <b>-700 452</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-138 369</b>          | <b>148 835</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-138 369</b>          | <b>148 835</b>           |

  
 hgc  
 RB  
 SD  
 ab

# BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |   |                    |                    |
|-----------------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | 7 | 162 228 943        | 163 302 946        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 8 | 0                  | 742                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>162 228 943</b> | <b>163 303 688</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

162 228 943

163 303 688

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|                                              |   |                |                |
|----------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| Kundfordringar                               |   | 47 121         | 14 536         |
| Övriga fordringar                            |   | 6 893          | 383            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 173 869        | 124 334        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |   | <b>227 883</b> | <b>139 253</b> |

#### Kassa och bank

1 517 204

1 652 238

#### Summa omsättningstillgångar

1 745 087

1 791 491

### SUMMA TILLGÅNGAR

163 974 030

165 095 179

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

# BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

113 930 000

113 930 000

Fond för yttre underhåll

580 800

475 200

Summa bundet eget kapital

114 510 800

114 405 200

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-62 545

-105 780

Årets resultat

-138 369

148 835

Summa fritt eget kapital

-200 914

43 055

Summa eget kapital

114 309 886

114 448 255

#### Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

40 375 716

48 995 960

Summa långfristiga skulder

40 375 716

48 995 960

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

8 620 244

887 744

Leverantörsskulder

65 209

128 221

Skatteskulder

61 740

55 800

Övriga skulder

29 857

29 093

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

511 378

550 106

Summa kortfristiga skulder

9 288 428

1 650 964

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

163 974 030

165 095 179

✓h  
hse  
25  
ab

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                         | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | 459 376                  | 849 287                  |
| Avskrivning                                                                             | 1 074 745                | 1 082 829                |
| Erlagd ränta                                                                            | -597 745                 | -700 452                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>936 376</b>           | <b>1 231 664</b>         |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                                | -32 585                  | -8 396                   |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar                                                    | -56 045                  | -22 506                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                            | -63 012                  | 20 072                   |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                          | -32 024                  | -118 428                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>752 710</b>           | <b>1 102 406</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                          |                          |
| Amortering långfristiga lån                                                             | -887 744                 | -866 090                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-887 744</b>          | <b>-866 090</b>          |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                      | <b>-135 034</b>          | <b>236 316</b>           |
| Likvida medel vid årets början                                                          | 1 652 238                | 1 415 922                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>1 517 204</b>         | <b>1 652 238</b>         |

✓  
WA  
JB  
SS  
AB

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

### Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

### *Aktivering av finansieringsutgifter och andra utgifter*

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Byggnad                               | 120 år |
| Inventarier, verktyg & installationer | 5 år   |

### **Finansiella instrument**

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

✓ MK  
WY  
BIB  
ST  
ab

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Nettoomsättning                      | 2020             | 2019             |
|-------|--------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter                          | 2 495 395        | 2 722 248        |
|       | Hysesintäkter, lokaler               | 320 790          | 377 940          |
|       | Hysesintäkter, garage                | 198 800          | 167 210          |
|       | Årsavgifter, IT-kommunikation och TV | 145 200          | 158 400          |
|       | Årsavgifter, varmvatten              | 91 915           | 83 093           |
|       | Hysesintäkter, fastighetsskatt       | 35 325           | 26 415           |
|       | Övriga intäkter                      | 920              | 978              |
|       | <b>Summa nettoomsättning</b>         | <b>3 288 345</b> | <b>3 536 284</b> |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2020          | 2019     |
|-------|-------------------------------------|---------------|----------|
|       | Försäkringsersättningar             | 41 122        | 0        |
|       | <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>41 122</b> | <b>0</b> |

| Not 4 | Driftskostnader              | 2020             | 2019             |
|-------|------------------------------|------------------|------------------|
|       | Teknisk förvaltning          | 69 066           | 79 037           |
|       | Städ/entrémattor             | 60 789           | 59 321           |
|       | Snöröjning/sandning          | 4 747            | 39 320           |
|       | Reparationer/underhåll       | 330 373          | 48 326           |
|       | Fastighetsel                 | 136 435          | 167 962          |
|       | Uppvärmning                  | 313 788          | 303 105          |
|       | Vatten/avlopp                | 62 418           | 60 878           |
|       | Sophantering                 | 105 768          | 128 770          |
|       | Försäkringspremier           | 62 782           | 59 049           |
|       | Fastighetsskatt              | 30 870           | 30 870           |
|       | IT-kommunikation             | 145 578          | 154 378          |
|       | Självrisk                    | 3 200            | 0                |
|       | OVK                          | 77 370           | 0                |
|       | Gemensamhetsanläggning       | 119 669          | 75 315           |
|       | Övriga driftskostnader       | 45 900           | 120 678          |
|       | <b>Summa driftskostnader</b> | <b>1 568 754</b> | <b>1 327 009</b> |

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2020           | 2019           |
|-------|---------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Revisionsarvode                       | 30 948         | 29 710         |
|       | Ekonomisk förvaltning                 | 89 896         | 81 944         |
|       | Advokatkostnader                      | 0              | 46 158         |
|       | Övriga externa kostnader              | 18 345         | 35 081         |
|       | <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>139 189</b> | <b>192 893</b> |

msc  
PB  
SB  
ab

## NOTER

| Not 6 | Personalkostnader              | 2020          | 2019          |
|-------|--------------------------------|---------------|---------------|
|       | Styrelsearvoden                | 69 750        | 67 200        |
|       | Lön                            | 2 857         | 0             |
|       | Sociala avgifter               | 14 796        | 17 066        |
|       | <b>Summa personalkostnader</b> | <b>87 403</b> | <b>84 266</b> |

### Noter till balansräkningen

| Not 7 | Byggnader och mark                          | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-------|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde                  | 168 989 350        | 168 989 350        |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden    | 168 989 350        | 168 989 350        |
|       | Ingående avskrivningar                      | -5 686 404         | -4 608 089         |
|       | Årets avskrivningar                         | -1 074 003         | -1 078 315         |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar         | -6 760 407         | -5 686 404         |
|       | <b>Utgående redovisat värde</b>             | <b>162 228 943</b> | <b>163 302 946</b> |
|       | Redovisat värde byggnader                   | 122 637 443        | 123 711 446        |
|       | Redovisat värde mark                        | 39 591 500         | 39 591 500         |
|       | <b>Summa redovisat värde</b>                | <b>162 228 943</b> | <b>163 302 946</b> |
|       | <b>Taxeringsvärde</b>                       |                    |                    |
|       | Taxeringsvärde byggnad                      | 62 597 000         | 62 597 000         |
|       | Taxeringsvärde mark                         | 24 490 000         | 24 490 000         |
|       | Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande |                    |                    |
|       | Bostäder                                    | 84 000 000         | 84 000 000         |
|       | Lokaler                                     | 3 087 000          | 3 087 000          |

| Not 8 | Inventarier, verktyg och installationer         | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-------|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde                      | 22 568         | 22 568         |
|       | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>22 568</b>  | <b>22 568</b>  |
|       | Ingående avskrivningar                          | -21 826        | -17 312        |
|       | Årets avskrivningar                             | -742           | -4 514         |
|       | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-22 568</b> | <b>-21 826</b> |
|       | <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>       | <b>742</b>     |

HR  
MS  
PB  
SD  
AB

## NOTER

| Not 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Försäkringspremier                                        | 26 182         | 25 677         |
|       | IT-kommunikation och TV                                   | 25 240         | 25 471         |
|       | Ekonomisk förvaltning                                     | 20 737         | 19 921         |
|       | Varmvatten intäkter                                       | 41 988         | 40 948         |
|       | Övriga förutbetalda kostnader                             | 59 722         | 12 317         |
|       | <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>173 869</b> | <b>124 334</b> |

| Not 10 | Långfristiga skulder              | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | Amortering inom 2 till 5 år       | 230 976           | 3 550 976         |
|        | Amortering efter 5 år             | 40 144 740        | 45 444 984        |
|        | <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>40 375 716</b> | <b>48 995 960</b> |

| Kreditgivare                                   | Villkorsändring | Ränta % | Amortering<br>2021 | Skuld per<br>2020-12-31 |
|------------------------------------------------|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| Stadshypotek                                   | 2021-06-30      | 0,95    | 830 000            | 8 562 500               |
| Stadshypotek                                   | 2022-06-30      | 1,39    | 9 624              | 13 689 850              |
| Stadshypotek                                   | 2023-06-30      | 1,32    | 9 624              | 13 089 850              |
| Stadshypotek                                   | 2024-06-30      | 1,09    | 38 496             | 13 653 760              |
| <b>Summa</b>                                   |                 |         | <b>887 744</b>     | <b>48 995 960</b>       |
| <b>Kortfristig del av långfristigaskulder:</b> |                 |         |                    |                         |
| <b>Amortering 2021</b>                         |                 |         |                    | <b>-887 744</b>         |
| <b>Lån för villkorsändring under 2021</b>      |                 |         |                    | <b>-7 732 500</b>       |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |                 |         |                    | <b>40 375 716</b>       |

| Not 11 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | Upplupna räntor                                           | 98 874         | 100 301        |
|        | Förutbetalda avgifter/hyror                               | 258 735        | 318 614        |
|        | Periodisering intäkter                                    | 33 926         | 0              |
|        | Uppvärmning                                               | 42 151         | 45 361         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 77 692         | 85 830         |
|        | <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>511 378</b> | <b>550 106</b> |

  
 hxc  
 RB  
 25  
 ab

## NOTER

Övriga noter

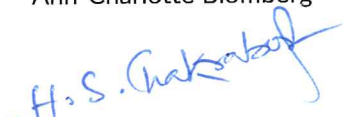
| Not 12 Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar    | 55 000 000 | 55 000 000 |
| Summa ställda säkerheter  | 55 000 000 | 55 000 000 |

Vällingby den 2021- 03-31

  
Ruona Burman

  
Ann-Charlotte Blomberg

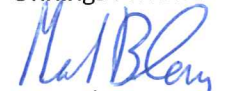
  
Anders Levin

  
Hirak Subrah Chakraborty

  
Sture Österdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2021.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor

  
PB  
58  
ab

## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tännforsen för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

18

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tännforsen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 april 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mats Blomgren'.

Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor