



# 2023

ÅRSREDOVISNING  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
TJÄLLET 6

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

## **Ekonomi**

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BRF Tjället 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1989-12-04.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 184 bostadsrätter om totalt 4 899 kvm och 4 lokaler om 482 kvm. Föreningen innehar fastigheten Tjället 6 med tomträtt via Stockholms stad. Avtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är 2034-10-01. Avtalet kan tidigast sägas upp av fastighetsägaren 2052-09-30.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam.

#### Styrelsens Sammansättning

Styrelsens sammansättning efter föreningsstämman 2023

Mattias Lundahl	Ordförande
Jonas Khitawan	Vice ordförande
Josefin Abrahamsson	Ledamot
Étain Roe	Ledamot
Abhishek Dey	Suppleant
Anne Islen	Suppleant

#### Revisorer

Adnin Ali, BoRevision AB	Revisor
--------------------------	---------

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 30:e juni 2023. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Färdigställande/inlämnande av bygglovsansökan för tillbyggnad av balkonger
- Installation av skadedjursskydd i fastigheten
- Renovering av samtliga 3 cykelrum
- Förlängning av tomträttsavtal ytterligare 10 år
- Återställning efter flertalet vattenskador
- Omfattande byte av skadade rör
- Avgiften höjdes med 16% från 2023-12-31.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	6 019	5 909	5 261	5 313
Resultat efter finansiella poster	-1 281	-906	-656	-554
Soliditet (%)	51	50	53	54
Yttre fond	2 113	1 718	1 674	1 461
Taxeringsvärde	216 882	216 882	170 527	170 527
Bostadsyta, kvm	4 900	4 900	4 900	4 900
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	932	962	571	561
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	74	80	0	0
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 064	3 110	3 106	3 152
Lån per kvm totalyta, kr	2 756	2 798	0	0
Genomsnittlig skuldränta %	3	3	1	1
Belåningsgrad %	48	48	48	47
Elkostnad per kvm totalyta, kr	118	190	0	0
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	195	180	0	0
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	45	0	0
Energikostnad per kvm totalyta, kr	366	415	0	0
Sparande per kvm totalyta, kr	1	39	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 5361 kvm varav 4899 kvm bostadsrättsyta och 462 kvm lokalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

### Upplysning om negativ resultat

Avskrivningarna har stor påverkan på föreningens redovisade resultat. Avskrivningar redovisas som kostnad i resultaträkningen men har ingen likviditetspåverkan. Utöver avskrivningarna påverkas det negativa resultatet av de ökade drift och räntekostnader då föreningen har haft 2 lån som villkorsändrades under början på 2023.

För att tackla de ökade kostnaderna har föreningen valt att öka på intäkterna i form av avgiftshöjningar för att minimera det negativa resultatet som uppstår.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 686 286	17 839 653	1 717 838	-10 160 475	-905 678	<b>18 177 624</b>
Avsättning yttre uh-fond			512 000	-512 000		<b>0</b>
lanspråk. yttre uh-fond			-116 833	116 833		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-905 678	905 678	<b>0</b>
Årets resultat					-1 280 949	<b>-1 280 949</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 686 286</b>	<b>17 839 653</b>	<b>2 113 005</b>	<b>-11 461 320</b>	<b>-1 280 949</b>	<b>16 896 675</b>

### Förslag till behandling av Ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlat resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-11 461 320
Årets resultat	-1 280 949
	<b>-12 742 269</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	512 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-288 786
i ny räkning överföres	-12 965 483
	<b>-12 742 269</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		6 018 746	5 908 965
Övriga rörelseintäkter		187 385	1 208
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 206 131</b>	<b>5 910 173</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 119 052	-5 033 852
Övriga externa kostnader	4	-666 079	-548 004
Personalkostnader	5	-120 742	-64 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-998 238	-998 238
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 904 111</b>	<b>-6 644 587</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-697 980</b>	<b>-734 414</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 172	4 406
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-610 141	-175 670
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-582 969</b>	<b>-171 264</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 280 949</b>	<b>-905 678</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 280 949</b>	<b>-905 678</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	7	30 253 769	31 128 287
Markanläggningar	8	3 565	4 285
Maskiner och inventarier	9	169 342	292 342
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 426 676</b>	<b>31 424 914</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 426 676</b>	<b>31 424 914</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		28 094	177 086
Övriga fordringar	10	35 722	34 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	413 769	370 091
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>477 585</b>	<b>582 149</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 170 723	2 442 884
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 170 723</b>	<b>2 442 884</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 648 308</b>	<b>3 025 033</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 074 984</b>	<b>34 449 947</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		27 525 939	27 525 939
Fond för yttre underhåll		2 113 005	1 717 838
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 638 944</b>	<b>29 243 777</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-11 461 320	-10 160 475
Årets resultat		-1 280 949	-905 678
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 742 269</b>	<b>-11 066 153</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 896 675</b>	<b>18 177 624</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	2 719 032	2 862 036
Övriga skulder		23 200	8 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 742 232</b>	<b>2 870 036</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	12 055 000	12 135 000
Leverantörsskulder		340 414	265 053
Skatteskulder		53 406	37 200
Övriga skulder		-5 328	40 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	992 585	925 016
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 436 077</b>	<b>13 402 287</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 074 984</b>	<b>34 449 947</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 280 949	-905 678
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		998 238	998 238
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-282 711</b>	<b>92 560</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		148 992	-56 357
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 428	39 206
Förändring av leverantörsskulder		75 361	-220 864
Förändring av kortfristiga skulder		38 430	79 415
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-64 356</b>	<b>-66 040</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-223 004	-223 004
Mottagna depositioner		15 200	8 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-207 804</b>	<b>-215 004</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-272 160</b>	<b>-281 044</b>
<b>Likvida medel vid årets början *</b>			
Likvida medel vid årets början		2 442 884	2 723 928
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 170 724</b>	<b>2 442 884</b>

\*I likvida medel ingår föreningens klientmedelskonto

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Tjället 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) årsredovisning i mindre företag, samt kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (2023:1).

#### Redovisning av intäkter

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	2-6,67%
Markanläggningar	5%
Maskiner och inventarier	10%

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 589 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

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

## Not 2 Rörelseintäkter

	2023	2022
Hysesintäkter, bostäder	89 892	91 292
Hysesintäkter, lokaler	939 972	833 197
Årsavgifter, bostäder	3 027 600	3 004 562
Övriga intäkter	1 961 282	1 980 923
Övriga årsavgifter	0	199
	<b>6 018 746</b>	<b>5 910 173</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Besiktning och service	174 070	113 430
Fastighetsskötsel	321 271	292 103
Städning	106 161	96 177
Övrigt	39 257	2 625
Balkonger	0	22 050
Dörrar och lås/porttelefon	49 168	29 835
Hissar	0	65 801
Övriga reparationer	641 400	306 174
Ventilation	68 853	99 595
Fastighetsel	631 412	1 019 035
Sophämtning	129 304	123 230
Uppvärmning	1 042 905	967 051
Vatten	290 472	239 826
Bredband	194 713	200 338
Fastighetsförsäkringar	132 280	115 026
Fastighetskatt	424 374	411 354
Tomträttsavgälder	851 300	851 631
Övrigt	22 112	78 574
	<b>5 119 052</b>	<b>5 033 855</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Juridiska kostnader	135 938	92 809
Kameral förvaltning	121 618	110 688
Revisionsarvoden	28 250	26 875
Övriga förvaltningskostnader	380 274	199 359
Förvaltningsarvode NABO	0	118 273
	<b>666 080</b>	<b>548 004</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sociala avgifter	28 867	18 391
Styrelsearvoden	91 875	46 102
	<b>120 742</b>	<b>64 493</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter	610 141	175 670
	<b>610 141</b>	<b>175 670</b>

**Not 7 Byggnader**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	48 042 440	48 042 440
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 042 440</b>	<b>48 042 440</b>
Ingående avskrivningar	-16 914 153	-16 039 635
Årets avskrivningar	-874 518	-874 518
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 788 671</b>	<b>-16 914 153</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 253 769</b>	<b>31 128 287</b>
Taxeringsvärden byggnader	61 882 000	61 882 000
Taxeringsvärden mark	155 000 000	155 000 000
	<b>216 882 000</b>	<b>216 882 000</b>

**Not 8 Markanläggningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	14 310	14 310
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 310</b>	<b>14 310</b>
Ingående avskrivningar	-10 025	-9 305
Årets avskrivningar	-720	-720
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 745</b>	<b>-10 025</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 565</b>	<b>4 285</b>

**Not 9 Maskiner och inventarier**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 516 460	2 516 460
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 516 460</b>	<b>2 516 460</b>
Ingående avskrivningar	-2 224 118	-2 101 118
Årets avskrivningar	-123 000	-123 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 347 118</b>	<b>-2 224 118</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>169 342</b>	<b>292 342</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	35 722	34 972
	<b>35 722</b>	<b>34 972</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bredband	16 203	16 186
Förvaltning	31 756	0
Tomträtt	212 825	212 825
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 800	8 800
Försäkring	144 185	132 280
	<b>413 769</b>	<b>370 091</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2023-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2022-12-31</b>
Stadshypotek	4,130	2025-12-30	2 719 032	2 862 036
Swedbank	4,648	2024-05-28	4 210 000	4 290 000
Swedbank	4,596	2024-04-28	7 845 000	7 845 000
			<b>14 774 032</b>	<b>14 997 036</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			12 055 000	12 135 000

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. Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 12,2mkr

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
El	84 810	159 972
Förutbetalda avgifter/hyror	508 929	422 271
Löner	54 000	54 000
Sociala avgifter	16 967	16 967
Städning	6 308	8 475
Uppvärmning	183 390	162 546
Utgiftsräntor	70 645	39 352
Vatten	48 465	43 978
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 071	17 455
	<b>992 585</b>	<b>925 016</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	24 827 000	24 827 000
	<b>24 827 000</b>	<b>24 827 000</b>

Stockholm 2024-

Mattias Lundahl  
Ordförande

Jonas Khitawan  
Ledamot

Maria Abrahamsson  
Ledamot

Étain Mary Roe  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Adnin Ali  
Revisor  
Borevision