

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tennhjärtat

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2035.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året 2020.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt en gästlägenhet åt medlemmarna för nyttjande maximalt 7 dygn per tillfälle. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska 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.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-07-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Bengt Ekbohm	Ordförande
Lars Ericson	Sekreterare
Edvard Thermaenius	Kassör
Sven Lange	Ledamot

Christina Gars	Suppleant
Margareta Magnusson	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Ekbohm, Lars Ericson, Christina Gars, Sven Lange, Margareta Magnusson och Edvard Thermaenius.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

*RS*

### Revisorer

Bengt Säberg  
Ann-Katrin Berntzon

Ordinarie Extern  
Suppleant Intern

Bengt Säberg Förvaltning AB

### Valberedning

Ann-Katrin Berntzon  
Ingrid Hagbrink

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tennhjärtat 10	1994	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Oförändrad avgift 162 600/år t.o.m. 2024-06-30.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärmepump samt frånluftvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

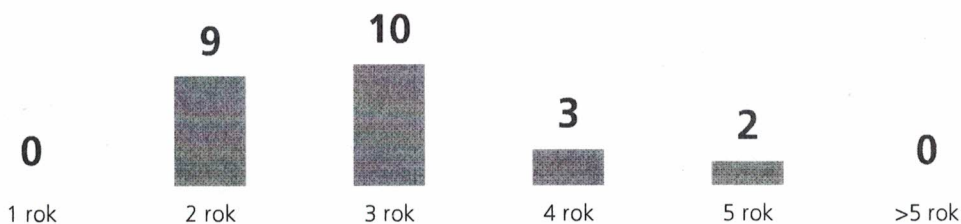
Fastigheten bebyggdes 1995 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är 2 605 m<sup>2</sup>, varav 1 932 m<sup>2</sup> utgör bostadsrättsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet

Samlingslokal  
Tvättstuga

### Kommentar

Sovrum och pentry, toalett  
gemensamt med bastu

2 st tvättmaskiner, två torktumlare,  
ett torkskåp, en mangel

RS

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av ett modernt portlås-system med låstagg och porttelefon.	2018
Uppgradering av hissarnas styrsystem till Europastandard med handikappanpassning och ljudinformation	2017

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av maskinparken i tvättstugan (delvis)		Vid behov
Målning av teknikbodarnas fasader	2020	
Ytbehandling av entrédörrarna till tvättstuga och träfflokal	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, from. 2019
Elförbrukning	Enkla Elbolaget, fast pris t.o.m. 21-10-21
Återvinning, förpackningar	SUEZ Återvinning, löpande
Snöröjning	ABIMA, säsongen 2019-2020
Sophämtning	Sthlm Vatten och avfall, löpande
Vatten och avlopp	Sthlm Vatten och avfall, löpande
Elnät	Ellevio, löpande
Trädgårdsskötsel	Hässelby Tomt och Trädgård, 2020
Trapphusstädning m.m	Städpoolen, löpande
TV distribution/kabeltv	Comhem, löpande
Köldmedelläckagekontroll värmepumpar	Climapac, löpande
Hisservice, besiktningar	ITK, löpande
Försäkring, fastighet + ansvar styrelse	Brandkontoret, löpande

### Övrig information

Föreningen är ett s.k. 55+ boende med en nedre åldersgräns på 55 år för medlemskap (för makar/sammanboende gäller det för en av de boende). Lägenheterna uppfyller tillgänglighetskrav för funktionshindrade m.a.p. dörrbredd, låga trösklar, stora toalettutrymmen. Huset som ligger i ett lugnt villaområde uppfördes 1995 och har 24 lägenheter med en sammanlagd boyta på 1932 kvm. Husets totalyta (BTA) med vindsplanet, trapphus, undercentral och ekonomiutrymmen inräknat är 2605 kvm. Följande lägenheter finns: En tvåa på 60 kvm, åtta 2:or på 70 kvm, fyra 3:or på 73 kvm, sex 3:or på 83 kvm, tre 4:or på 96 kvm samt två etagelägenheter på 117 kvm. Samtliga lägenheter var upplåtna under 2019, tre lägenheter har bytt ägare under året.

**Ekonomi:** Föreningen har en stabil ekonomi som framgår av årsredovisningen. Tack vare den goda ekonomin över lång tid har tre avgiftssänkningar kunnat genomföras nämligen i januari 2015, april 2016 samt i juli 2017, i samtliga fall en sänkning av avgiften med 10 %. Dessutom har extra amortering av lånen gjorts för att minska framtida omkostnader, således är de likvida medlen vid årsskiftet 19/20 över en halv miljon kr trots en extraamortering av lånen med 250 000 kr. Nya låneavtal tecknades under hösten 2019 till mycket gynnsamma räntesatser.



**Vårt boende:** Samtliga sex marklägenheter har uteplats, övriga lägenheter har balkong, i flera fall med lyckad inglasning. Ett nytt bygglov för inglasning av alla balkonger erhöles under hösten 2019, för de medlemmar som önskar utnyttja detta. Huset innehåller en samlingslokal med pentry och köksutrustning, som medlemmarna kan boka för privata tillställningar. Ett "bibliotek" finns med böcker fördelade på samlingsrummet och en bokhörna på ett av våningsplanen. I huset finns även en gästlägenhet med sovrum och pentry som medlemmarna kan hyra för ett lågt pris. I anslutning till gästlägenheten finns en bastu med dusch och relaxavdelning. En gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner, två torktumlare, torkskåp och mangel står till medlemmarnas förfogande. I månadsavgiften ingår Com Hems grundutbud med f.n. 18 TV kanaler. 9 av dessa kan dessutom ses i digital bildkvalitet. Man kan teckna avtal med Com Hem för flera TV kanaler. Uttag för bredband finns och avtal kan tecknas med Com Hem för hastigheter från 30 till 1200 Mbit/s. Även IP telefoni kan beställas. Medlemmarna erbjuds även en kostnadsfri möjlighet att få en egen privat e-postadress typ: för.efternamn@tennhjartat.se. Det finns möjlighet att hyra en P-plats med eluttag med timer för motor- och kupévärmare för 250:-/mån. Det finns f.n. ingen kö till P-platserna. Planering för införande av laddmöjligheter för el-bilar har påbörjats. Det finns även parkeringsplatser för besökare och servicebilar.

**Kommunikationer:** Närheten till Nockebybanan (12:ans spårvagn) underlättar kommunikationerna och närheten till Mälaren erbjuder trevliga promenader.

**Fastigheten:** Fastigheten underhålls löpande och är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. 2015 gjordes en genomgång av husets värmesystem och en OVK kontroll med godkänt resultat genomfördes och under 2017 har båda hissarna uppgraderats till aktuell EU standard med handikappanpassade hisskorgar med ljud och ljussignal information om våningsplan mm. En radonmätning med godkänt resultat har även gjorts. En bergvärmepumpänläggning installerades 2014 som värmer upp lägenheterna. En frånluftsvärmepump värmer upp varmvattnet och en elpanna ger spetsvärme vid kalla vinterdagar. 2018 byttes husets portlås-system ut till ett modernt system med porttelefon och med låstagggar för att öka säkerheten. Energideklaration utfördes hösten 2019 med utmärkt resultat, 89 kWh/kvm och år (Pimärenergital). Alla lägenheter har treglasfönster med underhållsfria fönsterramar i vitmålad aluminium.

**Trädgård:** Till fastigheten hör en stor parktomt (5438 kvm) med stora rododendronbuskar och annan vacker plantering. En trädgårdsgrupp svarar för skötseln och ordnar vår och höst en gemensam trädgårdsdag där alla hjälper till efter förmåga och belönas med enklare förtäring. En boulevard lockar också till gemensam aktivitet. Under året har en professionell trädgårdfirma anlåtats för att röja bort döda träd, grova vildvuxna buskar mm. På ena sidan av huset ligger Smedslättsskolan med glada barn i låg- och mellanstadiet och på framsidan ligger vår stora parktomt med flertalet sittgrupper, i sol eller i skugga. En berså med en liten porlande damm och fågelbad. Grillplats. Fågelholkar i träden. Cykelskjul, återvinningsrum, trädgårdsredskapsskjul och hobbylokal finns även.

**Styrelsen:** Under 2019 har 12 protokollförda sammanträden hållits. Styrelsen har förutom det ekonomiska ansvaret även ansvar för husets skötsel, underhåll, reparationer, snöröjning/sandning, uppvärmningssystem mm samt frågor som gäller uthyrning av gästlägenhet, P-platser och samlingsrum. Styrelsen informerar medlemmarna genom medlemsbrev och erbjuder frågestunder vid medlemsmöten. För att ytterligare skapa gemenskap och trivsel har en café-verksamhet startat för informella månadsträffar.

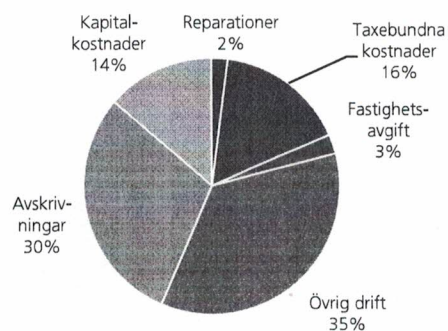
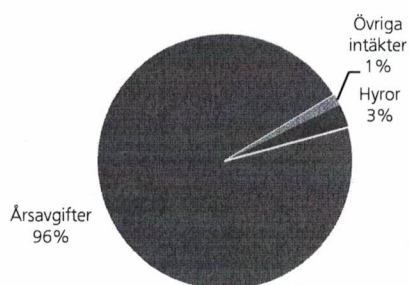
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och får därifrån aktuell information om lagstiftning mm inom bostadssektorn. Detta ger även tillgång till en omfattande och fri kursverksamhet samt lagringsplats och publiceringsverktyg för föreningens hemsida med adress <http://tennhjartat.bostadsratterna.se>.

## Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>570 815</b>	<b>647 941</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 207 108	1 239 804
Finansiella intäkter	17	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	383 420
Ökning av kortfristiga skulder	196 490	0
	<b>1 403 615</b>	<b>1 623 224</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	744 165	809 570
Finansiella kostnader	179 493	171 081
Ökning av kortfristiga fordringar	111 575	0
Minskning av långfristiga skulder	396 000	396 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	323 699
	<b>1 431 233</b>	<b>1 700 350</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>543 197</b>	<b>570 815</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-27 618</b>	<b>-77 126</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

AS

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Antal protokollförda styrelsemöten 12 st.

En underhållsplan har upprättats m.h.a. extern konsult

Miljöförvaltningen har 13/9 inspekterat vårt boende m.a.p. hållbarhetsfrågor, hantering av avfall, varmvattentemperatur m.m.

Omfattande trädgårdsarbeten har utförts av inhyrd trädgårdsfirma.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	597	597	633
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 574	6 779	6 984
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	70	58	71
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	7	9	9
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	69	66	59
Soliditet (%)	50	49	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-110	-134	18
Nettoomsättning (tkr)	1 206	1 233	1 281

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 932 m<sup>2</sup> bostadsrättsyta. Totalyta 2 605 m<sup>2</sup>.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	4 830 000	0	0	4 830 000
Upplåtelseavgifter	4 830 000	0	0	4 830 000
Fond för yttre underhåll	1 866 569	147 000	0	1 719 569
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>11 526 569</b>	<b>147 000</b>	<b>0</b>	<b>11 379 569</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 385 644	-147 000	-134 497	1 667 141
Årets resultat	-110 183	-110 183	134 497	-134 497
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 275 460</b>	<b>-257 183</b>	<b>0</b>	<b>1 532 644</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 802 029</b>	<b>-110 183</b>	<b>0</b>	<b>12 912 213</b>

AS



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-110 183
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 532 644
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 275 461</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 275 461</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 205 989	1 233 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 119	6 792
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 207 108</b>	<b>1 239 804</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-630 180	-643 541
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 674	-139 401
Personalkostnader	Not 6	-26 311	-26 628
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-393 650	-393 650
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 137 815</b>	<b>-1 203 220</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>69 293</b>	<b>36 584</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 493	-171 081
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-179 476</b>	<b>-171 081</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-110 183</b>	<b>-134 497</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-110 183</b>	<b>-134 497</b>

AS



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	25 253 019	25 646 669
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 253 019</b>	<b>25 646 669</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 253 019</b>	<b>25 646 669</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	27 498
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	559 142	-99 696
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>559 142</b>	<b>-72 198</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		23 432	570 815
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>23 432</b>	<b>570 815</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>582 574</b>	<b>498 617</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 835 593</b>	<b>26 145 286</b>

*RS*

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 660 000	9 660 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 866 569	1 719 569
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 526 569</b>	<b>11 379 569</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 385 644	1 667 141
Årets resultat		-110 183	-134 497
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 275 460</b>	<b>1 532 644</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 802 029</b>	<b>12 912 213</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 554 743	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 554 743</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	146 000	13 096 743
Leverantörsskulder		132 628	60 708
Skatteskulder		65 136	63 648
Övriga skulder		4 440	5 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	130 616	6 846
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>478 820</b>	<b>13 233 073</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 835 593</b>	<b>26 145 286</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	85 år	85 år
Värmeanläggning	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 153 812	1 153 812
Hyror parkering momsbelagda	6 300	18 000
Hyror parkering	30 000	49 000
Gästlägenhet	15 877	12 200
Öresutjämning	0	0
	<b>1 205 989</b>	<b>1 233 012</b>

Parkeringsintäkterna differentierar mellan räkenskapsåren på grund av avsaknad av bokföringsmaterial för de två första kvartalen 2019.

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1 119	6 792
	<b>1 119</b>	<b>6 792</b>

*MS*

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	4 321
	Fastighetsskötsel beställning	0	10 509
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	24 159
	Fastighetsskötsel gård beställning	39 169	0
	Snöröjning/sandning	22 550	6 875
	Städning entreprenad	38 241	37 298
	Städning enligt beställning	4 675	0
	Hissbesiktning	2 172	27 327
	Myndighetstillsyn	14 855	0
	Gård	2 869	0
	Serviceavtal	8 508	2 478
	Förbrukningsmateriel	7 073	2 508
	Teleport/hissanläggning	2 367	0
	Brandskydd	660	0
	Fordon	2 054	0
		<b>145 193</b>	<b>115 475</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	-300	0
	Tvättstuga	4 825	25 570
	Lås	5 943	0
	VVS	1 484	0
	Hiss	15 396	7 434
		<b>27 348</b>	<b>33 004</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	182 399	153 385
	Vatten	17 040	23 298
	Sophämtning/renhållning	17 659	18 901
		<b>217 098</b>	<b>195 584</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	17 509	32 494
	Tomträttsavgäld	162 600	203 250
	Kabel-TV	27 384	29 840
	Bredband	0	1 806
		<b>207 493</b>	<b>267 390</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>33 048</b>	<b>32 088</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>630 180</b>	<b>643 541</b>

OS



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	900	0
	Tele- och datakommunikation	2 302	1 465
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	3 750	0
	Föreningskostnader	29 829	6 331
	Styrelseomkostnader	842	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 951	0
	Förvaltningsarvode	28 725	46 660
	Förvaltningsarvoden övriga	3 450	0
	Administration	6 114	3 200
	Korttidsinventarier	1 135	71 598
	Konsultarvode	5 625	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 560	8 870
	Övriga driftskostnader	-3 569	1 277
		<b>87 674</b>	<b>139 401</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	25 000	26 000
	Sociala kostnader	1 311	628
		<b>26 311</b>	<b>26 628</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	340 000	340 000
	Förbättringar	53 650	53 650
		<b>393 650</b>	<b>393 650</b>

RS

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	29 360 664	29 360 664
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 360 664</b>	<b>29 360 664</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 713 995	-3 320 345
	Årets avskrivningar enligt plan	-393 650	-393 650
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 107 645</b>	<b>-3 713 995</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>25 253 019</b>	<b>25 646 669</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	23 400 000
	Taxeringsvärde mark	23 000 000	15 400 000
		<b>49 000 000</b>	<b>38 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	49 000 000	38 800 000
		<b>49 000 000</b>	<b>38 800 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	87 875	87 875
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>87 875</b>	<b>87 875</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-87 875	-87 875
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-87 875</b>	<b>-87 875</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	39 377	24
	Klientmedel hos SBC	519 765	0
	Fordringar	0	-3 569
	OBS konto	0	-96 151
		<b>559 142</b>	<b>-99 696</b>

*RS*

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 719 569	1 603 169
	Reservering enligt stadgar	147 000	116 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 866 569</b>	<b>1 719 569</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB	0,980 %	2 400 000	2 650 000	2021-09-28
	SEB	0,890 %	5 420 743	5 566 743	2021-03-28
	SEB	0,890 %	4 880 000	4 880 000	2021-11-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 700 743</b>	<b>13 096 743</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-146 000	-13 096 743	
			<b>12 554 743</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 970 743 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	25 000	0
	Sociala avgifter	1 939	0
	Ränta	3 057	6 846
	Avgifter och hyror	93 774	0
	El	0	0
	Sophämtning	0	0
	Förvaltningsarvode	0	0
		<b>123 770</b>	<b>6 846</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den 7/1 2020 skedde en stamspolning i fastigheten med lyckat resultat.

Arbete med att optimera vår energiförbrukning har inletts. Bl.a. har undersökts möjligheten att installera solceller på taket.

Styrelsen har besökt flertalet mässor och evenemang för informationsinhämtande om bl.a. laddstolpar, energideklaration, vattenskador mm.

---

## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 1 / 4 2020

  
Bengt Ekborn  
Ordförande

  
Lars Ericson  
Sekreterare

  
Edvard Thermaenius  
Kassör

  
Sven Lange  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2020

  
Bengt Säberg  
Extern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman för

Bostadsrättsföreningen TENNHJÄRTAT (Org nr 716405-7445)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tennhjärtat för år 2019. 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 revisions sed 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 redovisnings sed 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 2019.

Stockholm 2020-04-07



Bengt Säberg