

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tennhjärtat

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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 2019 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas för att anpassas till de högre kostnaderna framöver.

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 2021-02-23 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	Ledamot
Edvard Thermaenius	Ledamot

Pia Susanna Hietala	Suppleant
Roland Nilsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Ekbohm, Lars Ericson, Pia Susanna Hietala, Roland Nilsson och Edvard Thermaenius.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bengt Säberg
Sven Lange

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

Bengt Säberg Förvaltning AB

Valberedning

Ann-Katrin Berntzon
Sven Lange

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tennhjärtat 10	1994	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme samt frånluftvärmepump och elpanna.

Byggnadsår och ytor

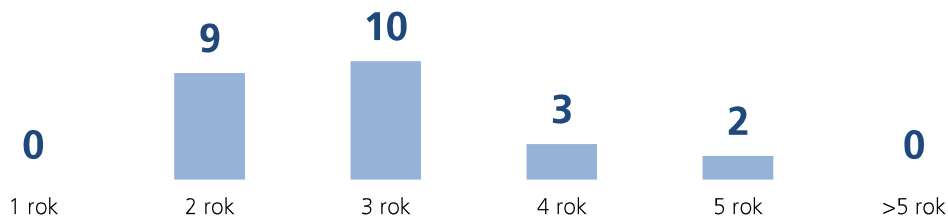
Fastigheten bebyggdes 1995 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 415 m², varav 1 932 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet

Samlingslokal
Tvättstuga

Kommentar

Sovrum och pentry, toalett
gemensamt med bastu

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades jan 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Inst. av 4 st Laddstationer för elbilar	2021	
Målning av teknikbodarnas fasader och dörrar	2021	
Ytbehandling av entrédörrarna till tvättstuga och samlingslokal	2021	
OVK med rengöring av alla ventilationskanaler	2021	
Stamspolning	2020	
Installation av ett modernt portlås-system med låstagg och porttelefon.	2018	
Uppgradering av hissarnas styrsystem till EU standard med ljudinformation	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Frånluftvärmepump		Under utredning
Solceller på taket		Under utredning
Utbyte av maskinparken i tvättstugan (delvis)		Vid behov
Utbyte av hissdörrmotorer		Vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, from. 2019
Elförbrukning	Enkla Elbolaget, rörligt pris 2021
Återvinning	SUEZ löpande
Snöröjning	ABIMA, säsongen 2021–2022
Sophämtning	Sthlm Vatten och avfall, löpande
Vatten och avlopp	Sthlm Vatten och avfall, löpande
Elnät	Ellevio, löpande
Trädgårdsskötsel	Hässelby Tomt och Trädgård, 2022
Trapphusstädning m.m	Städpoolen, löpande
TV distribution/kabeltv	Comhem/Tele2, löpande
Köldmedelläckagekontroll	Climapac, löpande
värmepumpar	
Hisservice, besiktningar	ITK, löpande
Försäkring, fastighet + ansvar styrelse	Brandkontoret, löpande
Laddstolpar avläsning	Opigo
Bredbandsaccess	Tele2, löpande

Övrig information

Föreningen är ett s.k. 55+ boende med en nedre åldersgräns på 55 år för medlemskap (för makar/sammanboende, gäller för en av de boende).

Huset som ligger i ett lugnt villaområde uppfördes 1995 och har 24 lägenheter med en sammanlagd yta på 1932 kvm. Husets totalyta (BTA, U) med vindsplanet, trapphus, undercentral och ekonomitrymmen inräknat är 2415 kvm. Följande lägenheter finns: en 2:a 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 4:or etagelägenheter på 117 kvm.

Bergvärmearläggning installerades 2014. Tappvarmvatten uppvärms av en frånluftvärmepump som tar värmeenergi från den uppvärmda luften i lägenheterna. En elpanna står för spetsvärme vid kalla vinterdagar.

Samtliga lägenheter har varit upplåtna under 2021, en lägenhet har bytt ägare under året.

Ekonomi: Föreningen har en stabil ekonomi men avgiftshöjningar är oundvikliga över tiden. Inte minst i dagens osäkra läge kring eltariffer och ränteläge. Dessutom kan förväntas en kraftig höjning av tomträttsavgälden från juli 2024, då dagens avtal går ut. Det är nödvändigt att redan nu ta hänsyn till dessa ökade kostnader. En långtidsbudget till år 2030 är vägledande.

Ca 40 % av lånen är bundna till 2026-06-28 till 1,16 % ränta. Övriga lån är rörliga med för dagen gynnsamma räntesatser. Hur mycket av dem som ska bindas till fast ränta ska övervägas under året.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

Vårt boende: Samtliga marklägenheter har uteplats, övriga 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 ett samlingsrum 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 150:- / natt. I anslutning till gästlägenheten finns en bastu. En gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkskåp och en mangel står till medlemmarnas förfogande. I en av trädgårdsbodarna finns en snickarbod. I månadsavgiften ingår ComHems/Tele2:s grundutbud med f.n. 18 TV kanaler. Dessutom ingår bredbandstjänst från Tele2. Hastighet 100/10 Mb/s. De som vill ha högre hastigheter kan teckna egna avtal med Tele2. Uttag för internet/bredband och TV finns på flera ställen i lägenheterna

Medlemmarna har möjlighet att hyra en P-plats med eluttag för motor och kupévärmare för f.n. 300:- / månad. Fyra P-platser är försedda med laddstolpar för el-bilsladdning. Det finns f.n. ingen kö till P-platserna. Det finns även P-platser för besökare och servicebilar. Närheten till Nockebybanan, 12:ans spårvagn underlättar kommunikationerna och närheten till Mälaren erbjuder trevliga promenader.

Fastighet och trädgård: Fastigheten underhålls löpande. 2015 gjordes en genomgång av husets värmesystem och under 2017 har de två hissarna uppgraderats till aktuell EU standard med hissorgar försedda med ljud och ljussignaler för information om våningsplan mm. En OVK kontroll utfördes 2021.

Radonmätningar har utförts. Energideklaration utfördes hösten 2019 med ett utmärkt resultat, 89 kWh/kvm och år (Primärenergital). Ett modernt portlås-system har installerats med låstagg för medlemmarnas öppning av portarna. Porttelefon ingår i systemet. Till fastigheten ingår en stor parktomt med prunkande rododendronbuskar och andra vackra planteringar. En trädgårdsgrupp svarar för skötseln och ordnar vår och höst en gemensam trädgårdsdag då alla hjälper till efter förmåga. En boulebana finns för de tävlingslystna.

Styrelsen: under 2021 har 13 protokollförda styrelsemöten hållits. Styrelsen har förutom det ekonomiska ansvaret även ansvar för husets skötsel, underhåll, reparationer, uppvärmningssystem, snöröjning/halkbekämpning, 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 finns en caféverksamhet för informella månadsträffar. Pandemiåret 2021 har dock lagt hinder för fysiska medlemsmöten och andra sociala kontakter. Men Caféverksamheten har givit en bra möjlighet för medlemmarna att kunna träffas utomhus långt fram på hösten, med det gynnsamma väder som vi hade.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och får därifrån aktuell information om lagstiftning mm inom bostadssektorn. Styrelsen kan här få rådgivning vid behov. Fri kursverksamhet inom BRF boende erbjuds både för styrelsemedlemmar och för BRF medlemmarna.

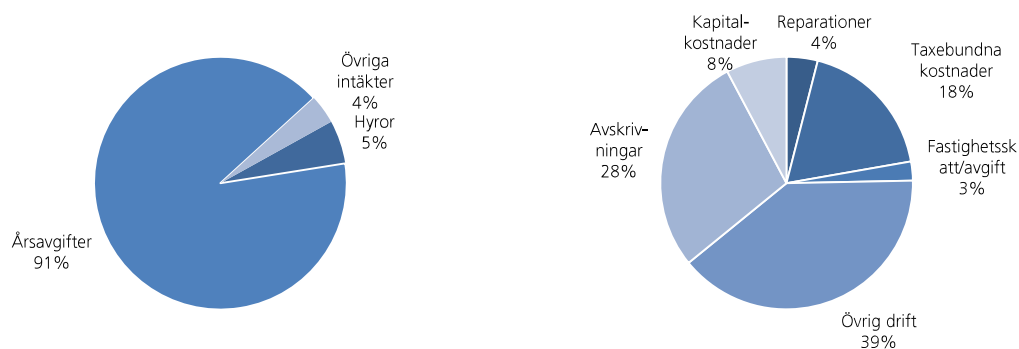
En egen hemsida finns, tennhjärtat.bostadsrätterna.se. Medlemmarna kan utan kostnad få en egen e-postadress i formatet för.efternamn@tennhjärtat.se

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	484 691	543 197
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 264 603	1 221 865
Finansiella intäkter	77	13
Minskning kortfristiga fordringar	10 179	0
Ökning av kortfristiga skulder	89 427	0
	1 364 286	1 221 878
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	909 854	790 332
Finansiella kostnader	109 386	120 525
Ökning av materiella anläggningstillgångar	62 100	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 372
Minskning av långfristiga skulder	146 000	246 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	111 154
	1 227 340	1 280 384
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	621 637	484 691
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	136 946	-58 506

*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 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gästrummet har uppgraderats med nya sängar och bäddutrustning. Kollektiv internetanslutning till Tele 2 bredband med hastighet 100/10 Mb/s. Målning av teknikbodarna och underhåll av dörrar till tvättstuga samt samlingslokal

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	597	597	597	597
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 371	6 447	6 574	6 779
Elkostnad/m ² totalyta	104	90	94	79
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	14	9	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	62	93	89
Soliditet (%)	50	50	50	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-152	-83	-110	-134
Nettoomsättning (tkr)	1 226	1 218	1 206	1 233

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 932 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 830 000	0	0	4 830 000
Upplåtelseavgifter	4 830 000	0	0	4 830 000
Fond för yttre underhåll	2 160 569	147 000	0	2 013 569
S:a bundet eget kapital	11 820 569	147 000	0	11 673 569
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	898 831	-147 000	-82 629	1 128 460
Årets resultat	-152 349	-152 349	82 629	-82 629
S:a fritt eget kapital	746 482	-299 349	0	1 045 831
S:a eget kapital	12 567 051	-152 349	0	12 719 400

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-152 349
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 045 832
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 000
summa balanserat resultat	746 483

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **746 483**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 226 362	1 218 433
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 241	3 432
Summa rörelseintäkter		1 264 603	1 221 865
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-808 583	-643 596
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 647	-118 649
Personalkostnader	Not 6	-37 624	-28 088
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-397 790	-393 650
Summa rörelsekostnader		-1 307 644	-1 183 982
RÖRELSERESULTAT		-43 040	37 883
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 386	-120 525
Summa finansiella poster		-109 309	-120 512
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-152 349	-82 629
ÅRETS RESULTAT		-152 349	-82 629

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	24 523 679	24 859 369
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 523 679	24 859 369
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 523 679	24 859 369
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	638 758	513 046
Summa kortfristiga fordringar		638 758	513 046
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		24 449	23 394
Summa kassa och bank		24 449	23 394
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		663 207	536 440
SUMMA TILLGÅNGAR		25 186 887	25 395 809

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 660 000	9 660 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 160 569	2 013 569
Summa bundet eget kapital		11 820 569	11 673 569
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		898 831	1 128 460
Årets resultat		-152 349	-82 629
Summa ansamlad förlust		746 482	1 045 831
SUMMA EGET KAPITAL		12 567 051	12 719 400
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 428 743	0
Summa långfristiga skulder		7 428 743	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 880 000	12 454 743
Leverantörsskulder		116 801	30 868
Skatteskulder		69 312	67 344
Övriga skulder		14 303	8 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	110 677	114 684
Summa kortfristiga skulder		5 191 093	12 676 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 186 887	25 395 809

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	85 år	85 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Laddstolpar	15 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Årsavgifter	1 147 292	1 153 812
Hyror parkering moms	4 860	11 100
Hyror parkering	65 510	48 500
Gästlägenhet	8 700	5 020
Öresutjämning	0	1
	1 226 362	1 218 433

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Extra statligt stöd	31 040	0
Övriga intäkter	7 201	3 432
	38 241	3 432

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	42 294	49 707
	Snöröjning/sandning	58 370	11 588
	Städning entreprenad	40 165	39 120
	Städning enligt beställning	0	2 250
	OVK Obl. Ventilationskontroll	48 625	0
	Hissbesiktning	2 189	2 234
	Myndighetstillsyn	0	1 800
	Gård	6 098	4 286
	Serviceavtal	8 568	5 788
	Förbrukningsmateriel	5 303	531
	Teleport/hissanläggning	2 411	2 366
	Fordon	141	2 249
		214 165	121 920
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	38 963	0
	Tvättstuga	1 250	1 250
	Entré/trapphus	438	0
	VVS	0	19 375
	Värmeanläggning/undercentral	2 063	10 912
	Ventilation	0	406
	Elinstallationer	1 740	0
	Hiss	12 502	20 432
	Fasad	0	209
		56 956	52 584
	Taxebundna kostnader		
	El	200 600	174 328
	Vatten	25 888	26 115
	Sophämtning/renhållning	32 640	25 566
		259 128	226 009
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 420	18 241
	Tomträttsavgäld	162 600	162 600
	Kabel-TV	57 033	24 301
	Bredband	4 265	3 645
		243 318	208 787
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 016	34 296
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	808 583	643 596
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	1 226
	Tele- och datakommunikation	2 172	3 121
	Revisionsarvode extern revisor	3 750	3 750
	Föreningskostnader	4 223	2 913
	Fritids- och trivselkostnader	2 984	2 562
	Förvaltningsarvode	39 524	38 700
	Administration	4 409	11 847
	Korttidsinventarier	0	13 620
	Konsultarvode	1 875	36 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 660
		63 647	118 649

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	25 000
	Kostnadsersättningar	72	1 354
	Sociala kostnader	2 552	1 734
		37 624	28 088
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	340 000	340 000
	Förbättringar	57 790	53 650
		397 790	393 650
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 360 664	29 360 664
	Nyanskaffningar	62 100	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 422 764	29 360 664
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 501 295	-4 107 645
	Årets avskrivningar enligt plan	-397 790	-393 650
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 899 085	-4 501 295
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 523 679	24 859 369
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	23 000 000	23 000 000
		49 000 000	49 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 000 000	49 000 000
		49 000 000	49 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	INVENTARIER		2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		87 875	87 875
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		87 875	87 875
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-87 875	-87 875
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-87 875	-87 875
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto		41 570	40 322
	Klientmedel hos SBC		328 134	461 297
	Fordringar		0	11 427
	Räntekonto hos SBC		269 054	0
			638 758	513 046

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början		2 013 569	1 866 569
	Reservering enligt stadgar		147 000	147 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		2 160 569	2 013 569

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2021-12-31	2020-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	SEB	0,880 %	2 300 000	2 300 000	2023-09-28
	SEB	0,800 %	4 880 000	4 880 000	2022-11-28
	SEB	1,160 %	5 128 743	5 274 743	2026-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		12 308 743	12 454 743	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 880 000	-12 454 743	
			7 428 743	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 578 743 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	4 652	10 960
	Avgifter och hyror	106 025	103 724
		110 677	114 684

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Bromma den / 2022

Bengt Ekborn
Ordförande

Lars Ericson
Ledamot

Edvard Thermaenius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021. 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 revisionsd 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 redovisningsd 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 2021.

Stockholm 2022-05-02



Bengt Säberg

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se