



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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tennhjärtat

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2021 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 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 Thermænius	Ledamot

Birgitta Liss	Suppleant
Lena Vaadre	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Ekbohm, Lars Ericson, Birgitta Liss, Edvard Thermænius och Lena Vaadre.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bengt Säberg
Eva Bolinder

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

Bengt Säberg Förvaltning AB

Valberedning

Karin Lange
Roland Nilsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

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

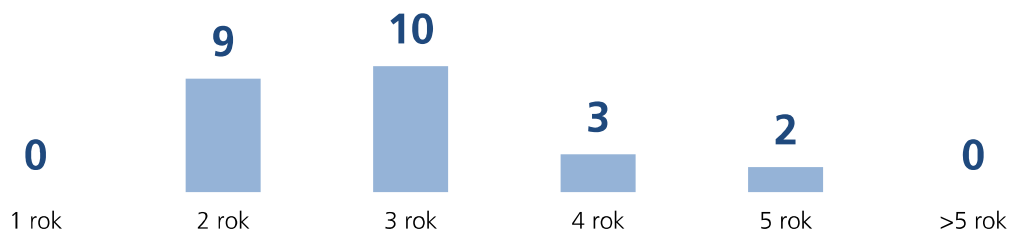
Fastigheten bebyggdes 1995 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är 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.
Samt för elförbrukning i elbilsladdstolpar.

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 2021 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdateras löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Målning av Södra bodens fasad och knutar	2022	
Målning av teknikbodarnas fasader och dörrar	2021	
Ytbehandling av entrédörrarna till tvättstuga och samlingslokal	2021	
Inst. av 4 st Laddstationer för elbilar	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
Solceller på taket		Under utredning
Tak: Rengöring pannor och målning av plåtdetaljer		Under utredning
Uppgradering av frånluftvärmepump		Under utredning
Utbyte av maskinparken i tvättstugan (delvis)		Vid behov
Utbyte av hissörrmaskineri		Vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, from. 2019
Elförbrukning	Enkla Elbolaget, rörligt pris, Relaxa fonden 2021
Återvinning	Prezero, löpande
Snöröjning	Hässelby Tomt och Trädgård, löpande
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	Our Energy
Bredbandsaccess	Tele2, löpande
Långgivare	SEB
Tomträttsavgäld	Exploateringskontoret

Övrig information

BRF Tennhjärtat: 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 mm.

Huset som ligger i ett lugnt villaområde uppfördes 1995 och har 24 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta på 1932 kvm.

Huset har en bergvärmepumpänläggning för uppvärmning av lägenheterna, installerad 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 2022, en lägenhet har bytt ägare under året.

Vårt boende: Samtliga marklägenheter har uteplats, övriga har balkong, i flera fall med lyckad inglasning. Bygglov finns för de medlemmar som önskar utnyttja detta. Huset har 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. 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 Comhem/Tele2:s grundutbud med f.n. 18 TV kanaler. Dessutom ingår bredbandstjänst från Tele2. Hastighet 100/10 Mbits/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 med en underhållsplan som grund. De två hissarna är uppgraderade till EU standard med ljud och ljussignaler, information om våningsplan mm. En OVK kontroll utfördes 2021

Radonmätningar har utförts utan anmärkning. Energideklarationen 2019 visade ett utmärkt resultat, 89 kWh/kvm och år (Primärenergital). Ett modernt portlås-system finns med låstagg för medlemmarnas öppning av portarna. Porttelefon ingår i systemet. Till fastigheten ingår en stor parktomt med stora rhododendron buskar och andra vackra planteringar och flera sittgrupper. 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 2022 har 11 protokollförda styrelsemöten hållits. Styrelsen informerar medlemmarna genom medlemsbrev. Några gånger per år kallas till medlemsmöten och varje månad ordnas caféverksamhet där medlemmarna har möjlighet att träffas såväl inomhus som utomhus.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som ger styrelsen information och rådgivning. Kursverksamhet inom BRF boende erbjuds både för styrelsemedlemmar och för BRF medlemmarna.

En egen hemsida finns, <https://tennhjartat.bostadsratterna.se>. (Googla på Tennhjärtat så kommer man lättare dit) Medlemmarna kan utan kostnad få en egen e-postadress i formatet för.efternamn@tennhjartat.se

Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi. De senaste två åren har avgifterna anpassats till de stigande kostnaderna. Under 2022 höjdes avgifterna 1 januari med 3 % och 1 juli med 5 %. Senaste höjningen gjordes 1 januari 2023 med 5 %. Bedömningen är att det inte räcker eftersom kommande kostnadsökningar är mer osäkra att förutsäga, särskilt vad gäller räntesatser och eltariffer. Dessutom förväntas kraftig höjning av tomträttsavgälden från juli 2024. I avsikt att säkerställa en stark kassa höjs avgifterna 30 % per den 1 april 2023. En långtidsbudget till år 2030 är vägledande.

Föreningen har tre lån. Varav två är bundna: ca 40 % med räntan 1,16 % till 2026-06-28, ca 40 % med ränta 3,93 % till 2024-11-28. Resterande rörlig till marknadsanpassad räntesats.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

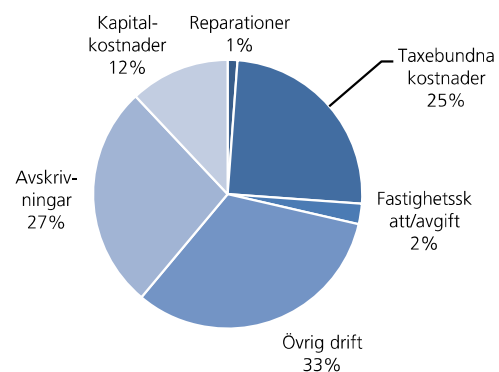
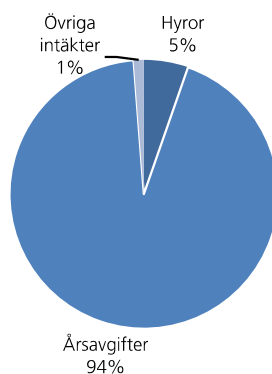
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 30 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	621 637	484 691
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 303 142	1 264 603
Finansiella intäkter	1 848	77
Minskning kortfristiga fordringar	0	10 179
Ökning av kortfristiga skulder	0	89 427
	1 304 989	1 364 286
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	903 551	909 854
Finansiella kostnader	178 178	109 386
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	62 100
Ökning av kortfristiga fordringar	764	0
Minskning av långfristiga skulder	146 000	146 000
Minskning av kortfristiga skulder	11 249	0
	1 239 742	1 227 340
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	686 885	621 637
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	65 248	136 946

*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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	631	597	597	597
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 295	6 371	6 447	6 574
Elkostnad/m ² totalyta	157	104	90	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	13	14	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	57	62	93
Soliditet (%)	50	50	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-175	-152	-83	-110
Nettoomsättning (tkr)	1 302	1 226	1 218	1 206

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

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	2 361 569	201 000	0	2 160 569
S:a bundet eget kapital	12 021 569	201 000	0	11 820 569
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	545 482	-201 000	-152 349	898 831
Årets resultat	-174 530	-174 530	152 349	-152 349
S:a fritt eget kapital	370 952	-375 530	0	746 482
S:a eget kapital	12 392 521	-174 530	0	12 567 051

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-174 530
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	746 482
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 000
summa balanserat resultat	370 952

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	370 952
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 301 901	1 226 362
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 241	38 241
Summa rörelseintäkter		1 303 142	1 264 603
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-823 922	-808 583
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 629	-63 647
Personalkostnader	Not 6	0	-37 624
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-397 790	-397 790
Summa rörelsekostnader		-1 301 341	-1 307 644
RÖRELSERESULTAT		1 801	-43 040
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 848	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 178	-109 386
Summa finansiella poster		-176 330	-109 309
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-174 530	-152 349
ÅRETS RESULTAT		-174 530	-152 349

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	24 125 889	24 523 679
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 125 889	24 523 679
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 125 889	24 523 679
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	705 106	638 758
Summa kortfristiga fordringar		705 106	638 758
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		24 113	24 449
Summa kassa och bank		24 113	24 449
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		729 219	663 207
SUMMA TILLGÅNGAR		24 855 108	25 186 887

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 660 000	9 660 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 361 569	2 160 569
Summa bundet eget kapital		12 021 569	11 820 569
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		545 482	898 831
Årets resultat		-174 530	-152 349
Summa fritt eget kapital		370 952	746 482
SUMMA EGET KAPITAL		12 392 521	12 567 051
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 716 743	7 428 743
Summa långfristiga skulder		9 716 743	7 428 743
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 446 000	4 880 000
Leverantörsskulder		96 073	116 801
Skatteskulder		71 472	69 312
Övriga skulder		1 445	14 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	130 854	110 677
Summa kortfristiga skulder		2 745 844	5 191 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 855 108	25 186 887

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 årsbokslutet. 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	2022	2021
Byggnader	85 år	85 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Laddstolpar	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 218 137	1 147 292
Hyror parkering moms	4 320	4 860
Hyror parkering	64 800	65 510
Elintäkter moms	506	0
Elintäkter laddstolpe moms	855	0
Överlåtelse/pantsättning	1 691	0
Gästlägenhet	11 550	8 700
Öresutjämning	43	0
	1 301 901	1 226 362

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Extra statligt stöd, laddstolpar	0	31 040
Övriga intäkter	1 241	7 201
	1 241	38 241

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	42 294
	Snöröjning/sandning	24 431	58 370
	Städning entreprenad	38 992	40 165
	Städning enligt beställning	5 782	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	48 625
	Hissbesiktning	2 262	2 189
	Gemensamma utrymmen	2 601	0
	Gård	54 828	6 098
	Serviceavtal	13 482	8 568
	Förbrukningsmateriel	889	5 303
	Teleport/hissanläggning	0	2 411
	Fordon	627	141
		143 894	214 165
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	38 963
	Brf Lägenheter	1 194	0
	Tvättstuga	0	1 250
	Entré/trapphus	0	438
	VVS	2 075	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 063
	Ventilation	7 108	0
	Elinstallationer	0	1 740
	Hiss	7 053	12 502
		17 430	56 956
	Taxebundna kostnader		
	El	303 478	200 600
	Vatten	27 553	25 888
	Sophämtning/renhållning	37 591	32 640
		368 622	259 128
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 215	19 420
	Tomträttsavgäld	162 600	162 600
	Kabel-TV	25 971	57 033
	Bredband	47 735	4 265
		257 520	243 318
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 456	35 016
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	823 922	808 583
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	2 123	2 172
	Revisionsarvode extern revisor	4 375	3 750
	Föreningskostnader	2 120	4 223
	Fritids- och trivselkostnader	4 785	2 984
	Förvaltningsarvode	40 388	39 524
	Administration	8 880	4 409
	Korttidsinventarier	4 054	0
	Konsultarvode	8 125	1 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	4 710
		79 629	63 647

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	35 000
	Kostnadsersättningar	0	72
	Sociala kostnader	0	2 552
		0	37 624

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	340 000	340 000
	Förbättringar	57 790	57 790
		397 790	397 790

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 422 764	29 360 664
	Nyanskaffningar	0	62 100
	Utgående anskaffningsvärde	29 422 764	29 422 764
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 899 085	-4 501 295
	Årets avskrivningar enligt plan	-397 790	-397 790
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 296 875	-4 899 085
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 125 889	24 523 679
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	34 000 000	23 000 000
		67 000 000	49 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 000 000	49 000 000
		67 000 000	49 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	87 875	87 875
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	87 875	87 875
	Akkumulerade 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	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	42 334	41 570
	Klientmedel hos SBC	283 925	328 134
	Räntekonto hos SBC	378 848	269 054
		705 106	638 758

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 160 569	2 013 569
	Reservering enligt stadgar	201 000	147 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 361 569	2 160 569

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SEB	3,540 %	2 300 000	2 300 000	2023-09-28
	SEB	1,160 %	4 982 743	5 128 743	2026-06-28
	SEB	3,930 %	4 880 000	4 880 000	2024-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		12 162 743	12 308 743	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 446 000	-4 880 000	
			9 716 743	7 428 743	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 432 743 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	13 707	4 652
	Avgifter och hyror	117 147	106 025
		130 854	110 677

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Rengöring av takpannor samt målning av plåtdetaljer.
Se stycke "Planerat underhåll" på sida 3.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Bengt Ekbom
Ordförande

Lars Ericson
Ledamot

Edvard Thermænius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022. 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 redovisningssed 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 2022.

Stockholm 2023-04-26



Bengt Säberg

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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