



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 bostadsrättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tennhjärtat

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2020-30 för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året 2021.

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	Sekreterare
Edvard Thermaenius	Kassör

Christina Gars	Suppleant
Roland Nilsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Ekbohm, Lars Ericson, Christina Gars, Roland Nilsson och Edvard Thermaenius.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bengt Säberg
Sven Lange

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

Bengt Säberg Förvaltning AB

Valberedning

Ann-Katrin Berntzon
Margareta Magnusson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-12. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tennhjärtat 10	1994	Stockholm

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

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme samt frånluftvärmepump.

Byggnadsår och ytor

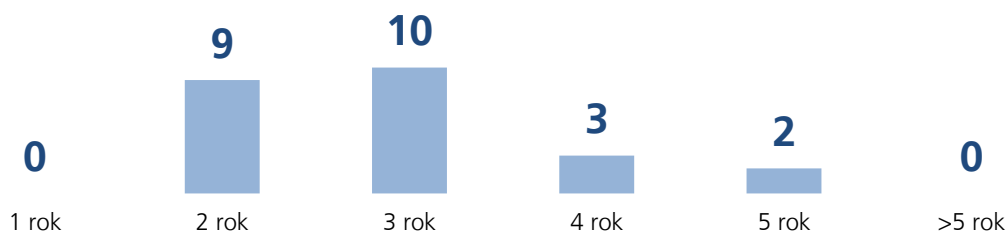
Fastigheten bebyggdes 1995 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är 2605 m², varav 1 932 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser 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 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Stamspolning	2020	
Installation av ett modernt portlås-system med låstagg och porttelefon.	2018	
Uppgradering av hissarnas styrsystem till EU standard med handikappanpassning och ljudinformation	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av maskinparken i tvättstugan (delvis)		Vid behov
OVK med rengöring av alla ventilationskanaler	2021	
Målning av teknikbodarnas fasader	2021	
Ytbehandling av entrédörrarna till tvättstuga och träfflokal	2021	
Installation av laddstationer för el-bilar	Januari 2021	

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	SUEZ löpande
Snöröjning	ABIMA, säsongen 2020-2021
Sophämtning	Sthlm Vatten och avfall, löpande
Vatten och avlopp	Sthlm Vatten och avfall, löpande
Elnät	Ellevio, löpande
Trädgårdsskötsel	Hässelby Tomt och Trädgård, 2021
Trapphusstädning m.m	Städpoolen, löpande
TV distribution/kabeltv	Comhem, löpande
Köldmedelläckagekontroll	Climapac, löpande
värmepumpar	
Hisservice, besiktningar	ITK, löpande
Försäkring, fastighet + ansvar styrelse	Brandkontoret, löpande
Laddstolpar avläsning	Opigo

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 mm.

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 2605 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 etagelägenheter på 117 kvm.

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

Samtliga lägenheter har varit upplåtna under 2020, tre lägenheter har bytt ägare under året.

Ekonomi: Föreningen har en stabil ekonomi, som framgår av årsredovisningen. Av det skälet har avgifterna varit oförändrade sedan 2017. Dessutom har extra amorteringar av lånen gjorts varje år, utöver den villkorssatta återbetalningen. Räntesatserna är mycket förmånliga. Likviditeten är god. Vid årsskiftet 2020/21 var de likvida medlen drygt fyra gånger de genomsnittliga månadskostnaderna. Under de kommande åren förväntas dock påtagliga kostnadsökningar, som tomträttsavgäld, varför avgiftshöjningar från kommande årsskifte och framöver inte kan uteslutas. Med dagens beräkningar bedöms de kunna bli 3% per år. För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig till 2030.

Vårt boende: Samtliga sex 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 med dusch och relaxavdelning. En gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner, två torktumlare och en mangel står till medlemmarnas förfogande. I trädgården finns två bodar, den ena för cykelparkering och återvinningsrum, den andra för trädgårdsredskapsförvaring, och en hobbylokal.

I månadsavgiften ingår ComHems grundutbud med f.n. 17 TV kanaler. Uttag för internet/bredband och TV finns på flera ställen i lägenheterna. Avtal med ComHem kan tecknas och man kan erhålla datahastigheter från 30 upp till 1200 Mb/s. Diskussioner med ComHem angående kollektivt avtal för bredbandsuppkoppling till alla lägenheter pågår. Medlemmarna har möjlighet att hyra en P-plats med eluttag för motor- och kupévärmare för f.n. 300:- / månad. Installation av el-bilsladdning har skett på 4 P-platser. 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 en OVK kontroll, och under 2017 har de två hissarna uppgraderats till aktuell EU standard med handikappanpassade hisskorgar med ljud och ljussignaler information om våningsplan mm.

Radonmätningar har utförts. Energideklaration utfördes hösten 2019 med ett utmärkt resultat, 89 kWh/kvm och år (Primärenergital). Ett modernt portlås-system har installerats med låstagggar för medlemmarnas öppning av portarna. Porttelefon ingår i systemet. Till fastigheten hör en stor parktomt på 5438 kvm med imponerande rhododendron buskar 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 2020 har 12 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. Pandemiåret 2020 har dock lagt hinder för fysiska medlemsmöten och andra sociala kontakter. Men Café-verksamheten 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: tennhjartat.bostadsratterna.se.

Medlemmarna kan utan kostnad få en egen e-postadress i formatet: **för.efternamn@tennhjartat.se**

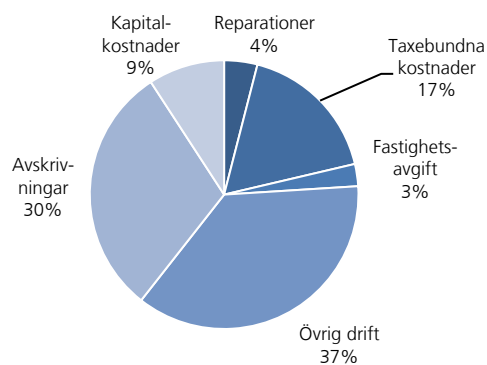
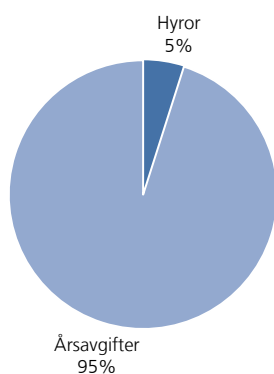
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	543 197	570 815
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 221 865	1 207 108
Finansiella intäkter	13	17
Ökning av kortfristiga skulder	0	196 490
	1 221 878	1 403 615
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	790 332	744 165
Finansiella kostnader	120 525	179 493
Ökning av kortfristiga fordringar	12 372	111 575
Minskning av långfristiga skulder	246 000	396 000
Minskning av kortfristiga skulder	111 154	0
	1 280 384	1 431 233
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	484 691	543 197
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-58 506	-27 618

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	597	597	597	633
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 447	6 574	6 779	6 984
Elkostnad/m ² totalyta	67	70	58	71
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	7	9	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	69	66	59
Soliditet (%)	50	50	49	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-83	-110	-134	18
Nettoomsättning (tkr)	1 218	1 206	1 233	1 281

Totalyta 2605 m² varav bostadsrättsyta 1932 m².

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	2 013 569	147 000	0	1 866 569
S:a bundet eget kapital	11 673 569	147 000	0	11 526 569
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 128 460	-147 000	-110 183	1 385 644
Årets resultat	-82 629	-82 629	110 183	-110 183
S:a fritt eget kapital	1 045 831	-229 629	0	1 275 460
S:a eget kapital	12 719 400	-82 629	0	12 802 029

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-82 629
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 275 461
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-147 000</u>
summa balanserat resultat	1 045 832

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>1 045 832</u>
----------------------------------	-------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 218 433	1 205 989
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 432	1 119
Summa rörelseintäkter		1 221 865	1 207 108
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-643 596	-630 180
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 649	-87 674
Personalkostnader	Not 6	-28 088	-26 311
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-393 650	-393 650
Summa rörelsekostnader		-1 183 982	-1 137 815
RÖRELSERESULTAT		37 883	69 293
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 525	-179 493
Summa finansiella poster		-120 512	-179 476
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-82 629	-110 183
ÅRETS RESULTAT		-82 629	-110 183

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	24 859 369	25 253 019
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 859 369	25 253 019
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 859 369	25 253 019
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	513 046	559 142
Summa kortfristiga fordringar		513 046	559 142
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		23 394	23 432
Summa kassa och bank		23 394	23 432
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		536 440	582 574
SUMMA TILLGÅNGAR		25 395 809	25 835 593

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 660 000	9 660 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 013 569	1 866 569
Summa bundet eget kapital		11 673 569	11 526 569
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 128 460	1 385 644
Årets resultat		-82 629	-110 183
Summa fritt eget kapital		1 045 831	1 275 460
SUMMA EGET KAPITAL		12 719 400	12 802 029
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	12 554 743
Summa långfristiga skulder		0	12 554 743
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 454 743	146 000
Leverantörsskulder		30 868	132 628
Skatteskulder		67 344	65 136
Övriga skulder		8 770	4 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	114 684	130 616
Summa kortfristiga skulder		12 676 409	478 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 395 809	25 835 593

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	85 år	85 år
Värmeanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 153 812	1 153 812
Hyror parkering moms	11 100	6 300
Hyror parkering	48 500	30 000
Gästlägenhet	5 020	15 877
Öresutjämning	1	0
	1 218 433	1 205 989

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	3 432	1 119
	3 432	1 119

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	49 707	39 169
	Snöröjning/sandning	11 588	22 550
	Städning entreprenad	39 120	38 241
	Städning enligt beställning	2 250	4 675
	Hissbesiktning	2 234	2 172
	Myndighetstillsyn	1 800	14 855
	Gård	4 286	2 869
	Serviceavtal	5 788	8 508
	Förbrukningsmateriel	531	7 073
	Teleport/hissanläggning	2 366	2 367
	Brandskydd	0	660
	Fordon	2 249	2 054
		121 920	145 193
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	-300
	Tvättstuga	1 250	4 825
	Lås	0	5 943
	VVS	19 375	1 484
	Värmeanläggning/undercentral	10 912	0
	Ventilation	406	0
	Hiss	20 432	15 396
	Fasad	209	0
		52 584	27 348
	Taxebundna kostnader		
	El	174 328	182 399
	Vatten	26 115	17 040
	Sophämtning/renhållning	25 566	17 659
		226 009	217 098
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 241	17 509
	Tomträttsavgäld	162 600	162 600
	Kabel-TV	24 301	27 384
	Bredband	3 645	0
		208 787	207 493
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	34 296	33 048
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	643 596	630 180

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 226	900
	Tele- och datakommunikation	3 121	2 302
	Hysesförluster	0	60
	Revisionsarvode extern revisor	3 750	3 750
	Föreningskostnader	2 913	29 829
	Styrelseomkostnader	0	842
	Fritids- och trivselkostnader	2 562	3 951
	Förvaltningsarvode	38 700	28 725
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 450
	Administration	11 847	6 114
	Korttidsinventarier	13 620	1 135
	Konsultarvode	36 250	5 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 560
	Övriga driftkostnader	0	-3 569
		118 649	87 674
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	25 000	25 000
	Kostnadsersättningar	1 354	0
	Sociala kostnader	1 734	1 311
		28 088	26 311
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	340 000	340 000
	Förbättringar	53 650	53 650
		393 650	393 650

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 360 664	29 360 664
	Utgående anskaffningsvärde	29 360 664	29 360 664
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 107 645	-3 713 995
	Årets avskrivningar enligt plan	-393 650	-393 650
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 501 295	-4 107 645
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 859 369	25 253 019
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	40 322	39 377
	Klientmedel hos SBC	461 297	519 765
	Fordringar	11 427	0
		513 046	559 142

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 866 569	1 719 569
	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	2 013 569	1 866 569

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,860 %	2 300 000	2 400 000	2021-09-28
	SEB	0,890 %	5 274 743	5 420 743	2021-03-28
	SEB	0,770 %	4 880 000	4 880 000	2021-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		12 454 743	12 700 743	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 454 743	-146 000	
			0	12 554 743	

Ursprungligt lån var 19 943 600 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 724 743 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	25 000
	Sociala avgifter	0	1 939
	Ränta	10 960	9 903
	Avgifter och hyror	103 724	93 774
	El	0	0
	Sophämtning	0	0
	Förvaltningsarvode	0	0
		114 684	130 616

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Januari 2021: Installation av 4 st laddplatser för elbilar.

Styrelsens underskrifter

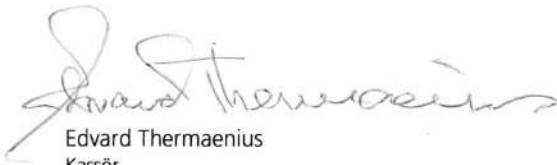
BROMMA den 9 / 3 2021



Bengt Ekbohm
Ordförande



Lars Ericson
Sekreterare



Edvard Thermaenius
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2021



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 2020. 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 revisionssed 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 2020.

Stockholm 2021-04-06


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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se