

Årsredovisning för

Bostadsrättsforeningen TJÄRHÖVET

769606-6633

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Tjärhovet / 10816 (769606-6633) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-19. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Rudan större 11 i Stockholms kommun, omfattande adressen Nytorgsgatan 21 A. Rudan större 11 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
30	Lägenheter, bostadsrätt	1 930
2	Lägenheter, hyresrätt	101
5	Lokaler, hyresrätt	383

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-17. På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Agnes Norberg	Ledamot
Elisabeth Prada	Sekreterare
Frida Rudolfsson	Ledamot
Magnus Palm	Ordförande
Paulina Brangstrup Erikson	Kassör
Sara Waldestam	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Prada, Paulina Brangstrup Erikson och Sara Waldestam.

Föreningens firma tecknas av Magnus Palm och Paulina Brangstrup Erikson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen, ordförande och kassör.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Renovering av hissinteriör
2021	Renovering av hissinteriör
2020–2021	Byte av dörrar till säkrare metalledörrar till förråd i källaren.
2019	Renovering (relining) av samtliga vertikala stammar i föreningens fastigheter, utfört av Dakki AB.
2019	Nya balkonger (till två lägenheter)
2018	Stamspolning samt filmning och bedömning av stammarnas skick
2018	Ytskicktsrenovering av källarlokal 9006 (kallat "Pingisrummet")
2017	Uppgradering av taksäkerhet
2016	Renovering av innergård, ny dränering
2016	OVK (Godkänd)
2012	Exploatering av råvinden till lägenheter
2012	Nya portar mot gata och gård
2012	Takmålning
2010	Byte fjärrvärmecentral
2009	OVK
2007	Nya balkonger
1983	Totalrenovering/ombyggnad av fastigheten, stammar, fasad, etc

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022	Renovering av horisontella stammar i källaren, utfört av Dakki AB.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 41 st. Under året har 4 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 40 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	BeWe Fastighetsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit problem med dålig lukt och ventilationskonsult har kontaktats.

Det har varit problem med värmen i flera lägenheter som verkar bero på fel i värmecentralen/värmepannan. Torpheimergruppen anlitas för att göra en genomgång och försöka hitta felet men är inte överens med BeWe angående ventilbyte.

Offert för relining av horisontella stammar i källaren godkänns och arbetet med att relina stammarna planeras. Det beslutas att tvättstugan inte ska flyttas i samband med det arbetet vilket tidigare beslutats av föregående styrelse. Det innebär även att pumpgruppen inte kommer att avvecklas.

Hissarnas interiör/ytskikt renoveras, de får bl a ny interiör i trä och ny belysning.

Stockholms län har godkänt hyresstöd för Syraa AB/Vedanam.

Hyreshöjning till privata hyresgäster med 1,8% har kommunicerats från Fastighetsägarna.

NewDent har fått en ny tröskel. Dock drar det fortfarande enligt NewDent och de önskar ev en ny dörr. Styrelsen kontaktar NewDent för att felsöka.

I övrigt har underhållsåtgärder av mer rutinmässig karaktär utförts.

Övriga större underhållsfrågor har inte förekommit.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 896	1 871	1893	1872
Resultat efter fin. poster (tkr)	-390	345	-1395	129
Soliditet (%)	86	87	87	90

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	32 718 192	4 876 140	179 112	-3 815 993	345 209	34 302 660
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			231 483	-231 483		
Balanseras i ny räkning				345 209	-345 209	
Årets resultat					-389 765	-389 765
Belopp vid årets utgång	32 718 192	4 876 140	410 595	-3 702 267	-389 765	33 912 895

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 702 267
Årets resultat	-389 765
Totalt	-4 092 032
Avsättning till yttre fond	231 483
Uttag ur yttre fond	-410 595
Balanseras i ny räkning	-3 912 920
Summa	-4 092 032

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 895 506	1 870 678
Övriga rörelseintäkter	3	38 643	12 759
Summa rörelseintäkter		1 934 149	1 883 437
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 800 665	-1 005 234
Övriga externa kostnader	5	-24 910	-21 219
Personalkostnader och arvoden	6	-62 553	-61 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-398 004	-398 004
Summa rörelsekostnader		-2 286 132	-1 485 559
Rörelseresultat		-351 983	397 878
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 792	-53 204
Summa finansiella poster		-37 782	-52 669
Resultat efter finansiella poster		-389 765	345 209
Resultat före skatt		-389 765	345 209
Årets resultat		-389 765	345 209

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	36 707 183	37 094 183
Inventarier, maskiner och installationer	8	21 980	32 984
Summa materiella anläggningstillgångar		36 729 163	37 127 167
Summa anläggningstillgångar		36 729 163	37 127 167
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 572	4 405
Övriga fordringar	9	2 547 899	1 987 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 017	82 887
Summa kortfristiga fordringar		2 652 488	2 074 658
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	33 757	34 957
Summa kassa och bank		33 757	34 957
Summa omsättningstillgångar		2 686 245	2 109 615
SUMMA TILLGÅNGAR		39 415 408	39 236 782

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 594 332	37 594 332
Fond för yttre underhåll		410 595	179 112
Summa bundet eget kapital		38 004 927	37 773 444
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 702 267	-3 815 993
Årets resultat		-389 765	345 209
Summa fritt eget kapital		-4 092 032	-3 470 784
Summa eget kapital		33 912 895	34 302 660
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	1 000 000
Summa långfristiga skulder		-	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	11	4 196 315	3 196 315
Leverantörsskulder		251 216	60 169
Skatteskulder		255 636	253 012
Övriga skulder		98 998	98 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		700 348	325 628
Summa kortfristiga skulder		5 502 513	3 934 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 415 408	39 236 782

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1,0	1,0
Värmecentral	5,0	5,0
Renovering trapphus	5,0	5,0
Hissförlängning	2,5	2,5
Lokalrenovering	5,0	5,0
Installation larm i tvättstuga	10,0	10,0

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	887 783	887 784
Hyror	990 377	975 555
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 841	7 288
Övriga hyresintäkter	9 505	51
	1 895 506	1 870 678

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Erhållna bidrag	37 085	12 350
Övrigt	1 558	409
Summa	38 643	12 759

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	89 904	80 536
Städning	68 081	67 874
Tillsyn, besiktning, kontroller	26 097	34 195
Trädgårdsskötsel	1 134	
Snöröjning	25 980	10 038
Reparationer	134 462	30 763
El	99 808	65 321
Uppvärmning	350 043	312 369
Vatten	61 801	51 851
Sophämtning	26 093	22 843
Försäkringspremie	68 772	63 604
Fastighetsavgift bostäder	46 688	45 728
Fastighetsskatt lokaler	81 610	81 610
Övriga fastighetskostnader	24 238	29 129
Kabel-tv/Bredband/IT	7 083	7 037
Förvaltningsarvode ekonomi	84 145	80 632
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 238	600
Panter och överlåtelser	8 331	11 234
Övriga externa tjänster	10 810	9 870
	1 221 318	1 005 234
Underhåll		
Hissar	160 000	
Stambyte	337 813	
Byggnad	81 534	
	1 800 665	1 005 234
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 800 665	1 005 234

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	7 410	3 969
Revisionarvode	17 500	17 250
Summa	24 910	21 219

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	47 598	46 494
Sociala kostnader	14 955	14 608
	62 553	61 102

Föreningen har inga anställda

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	27 648 734	27 648 734
-Ombyggnad	2 784 209	2 784 209
-Mark	11 053 516	11 053 516
	41 486 459	41 486 459
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 392 276	-4 005 276
-Årets avskrivning enligt plan	-387 000	-387 000
	-4 779 276	-4 392 276
Redovisat värde vid årets slut	36 707 183	37 094 183
Taxeringsvärde		
Byggnader	29 310 000	29 310 000
Mark	47 851 000	47 851 000
	77 161 000	77 161 000
Bostäder	69 000 000	69 000 000
Lokaler	8 161 000	8 161 000
	77 161 000	77 161 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	110 000	110 000
	110 000	110 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-77 016	-66 012
-Årets avskrivning enligt plan	-11 004	-11 004
	-88 020	-77 016
Redovisat värde vid årets slut	21 980	32 984

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Klientmedel	2 420 016	1 861 144
Skattekonto	127 883	126 222
	2 547 899	1 987 366

Not 10 Kassa och bank

	2021	2020
SEB Företagskonto	10 573	11 773
SEB Sparkonto	23 184	23 184
Summa	33 757	34 957

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
SEB	3-månaders	0,68%	796 315	-	796 315
SEB	3-månaders	0,70%	1 400 000	-	1 400 000
SEB	3-månaders	0,70%	1 000 000	-	1 000 000
SEB	2022-08-28	0,81%	1 000 000	-	1 000 000
			4 196 315		4 196 315

Varav Kortfristig del -4 196 315 -3 196 315

-

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 196 315 kr

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 600 000	16 600 000
Summa ställda säkerheter	16 600 000	16 600 000

Underskrifter

Stockholm 2022-

Magnus Palm

Paulina Brangstrup Erikson

Agnes Norberg

Elisabeth Prada

Sara Waldestam

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MAGNUS PALM

Styrelseledamot

Serienummer: 19680419xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2022-05-13 13:49:24 UTC



ELISABETH PRADA

Styrelseledamot

Serienummer: 19641110xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2022-05-14 08:16:05 UTC



Agnes Lovisa Teresia Norberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19930604xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2022-05-15 13:41:29 UTC



SARA WALDESTAM

Styrelseledamot

Serienummer: 19710114xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-05-15 15:32:04 UTC



FRIDA RUDOLFFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19910522xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2022-05-16 06:35:07 UTC



PAULINA ERIKSON BRANGSTRUP

Styrelseledamot

Serienummer: 19900624xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2022-05-16 17:31:36 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2022-05-16 19:16:34 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>