

Årsredovisning för

Bostadsrättsforeningen TJÄRHÖVET

769606-6633

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 (769606-6633) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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 Nytorgsg 21 A/Tjärhovsgatan 40. 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 2022-06-07. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Magnus Palm	Ordförande
Agnes Norberg	Kassör
Elisabeth Prada	Sekreterare
Fabian Köhlhorn	Ledamot
Frida Rudolsson	Ledamot
Daniel Gilbert	Adjungerad

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Agnes Norberg och Frida Rudolsson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll och Jörgen Götehed.

Valberedningen har utgjorts av Roland Hjort och Sara Westman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Renovering av horisontella stammar i källaren, utfört av Dakki AB.
2021	Renovering av hissinteriör
2020-2021	Byte av dörrar till säkrare metalldörrar till förråd i källaren.
2019	Nya balkonger (till två lägenheter)
2019	Renovering (relining) av samtliga vertikala stammar i föreningens fastigheter, utfört av Dakki AB.
2018	Ytskicksrenovering av källarlokal 9006 (kallat "Pingisrummet")
2018	Stamspolning samt filmning och bedömning av stammarnas skick
2017	Uppgradering av taksäkerhet
2016	OVK (Godkänd)
2016	Renovering av innergård, ny dränering
2012	Takmålning
2012	Nya portar mot gata och gård
2012	Exploatering av råvinden till lägenheter
2010	Byte fjärrvärmecentral
2009	OVK
2007	Nya balkonger
1983	Totalrenovering/ombyggnad av fastigheten, stammar, fasad, etc

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022-2023	Renovering av balkonger på Nytorgsgatan 21.
2023	Flytt av tvättstuga och avveckling av pumpgrop.

Årsavgifter

Under nästa räkenskapsår kommer avgiften höjas med 15%.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 36 st. Under året har 5 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 41 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Teknisk förvaltning

BeWe Fastighetsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering (relining) av horisontella stammar i källaren har genomförts.

I övrigt har underhållsåtgärder av mer rutinmässig karaktär utförts.

Övriga större underhållsfrågor har inte förekommit.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Flytt samt renovering av tvättstuga. Renovering av balkonger mot gatan. Avveckling av pumpgrop kommer genomföras under nästa räkenskapsår.

En avgiftshöjning på 15% kommer ske under året.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 851	1 896	1 871	1 893
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 439	-390	345	-1 395
Soliditet (%)	86,4	86	87	87

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	410 595	-3 702 267	-389 765	33 912 895
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-179 112	179 112		
Balanseras i ny räkning				-389 765	389 765	
Årets resultat					-1 438 726	-1 438 726
Belopp vid årets utgång	32 718 192	4 876 140	231 483	-3 912 920	-1 438 726	32 474 169

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 912 920
Årets resultat	-1 438 726
Totalt	-5 351 646
Avsättning till yttre fond	306 948
Uttag ur yttre fond	-200 000
Balanseras i ny räkning	-5 458 594
Summa	-5 351 646

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 851 100	1 895 506
Övriga rörelseintäkter	3	7 169	38 643
Summa rörelseintäkter		1 858 269	1 934 149
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 732 912	-1 800 665
Övriga externa kostnader	5	-23 330	-24 910
Personalkostnader och arvoden	6	-62 553	-62 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-398 004	-398 004
Summa rörelsekostnader		-3 216 799	-2 286 132
Rörelseresultat		-1 358 530	-351 983
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 207	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 402	-37 792
Summa finansiella poster		-80 195	-37 782
Resultat efter finansiella poster		-1 438 725	-389 765
Resultat före skatt		-1 438 725	-389 765
Årets resultat		-1 438 726	-389 765

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	36 320 183	36 707 183
Inventarier, maskiner och installationer	8	10 976	21 980
Summa materiella anläggningstillgångar		36 331 159	36 729 163
Summa anläggningstillgångar		36 331 159	36 729 163
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 585	6 572
Övriga fordringar	9	1 167 088	2 547 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 332	98 017
Summa kortfristiga fordringar		1 203 005	2 652 488
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	37 786	33 757
Summa kassa och bank		37 786	33 757
Summa omsättningstillgångar		1 240 791	2 686 245
SUMMA TILLGÅNGAR		37 571 950	39 415 408

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 594 332	37 594 332
Fond för yttre underhåll		231 483	410 595
Summa bundet eget kapital		37 825 815	38 004 927
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 912 920	-3 702 267
Årets resultat		-1 438 726	-389 765
Summa fritt eget kapital		-5 351 646	-4 092 032
Summa eget kapital		32 474 169	33 912 895
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	11	4 196 315	4 196 315
Leverantörsskulder		154 433	251 216
Skatteskulder		270 066	255 636
Övriga skulder		101 377	98 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		375 590	700 348
Summa kortfristiga skulder		5 097 781	5 502 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 571 950	39 415 408

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

	2022	2021
Årsavgifter	887 783	887 783
Hyror	952 757	990 376
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 779	7 841
Övriga hyresintäkter	4 781	9 506
	1 851 100	1 895 506

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Erhållna bidrag	0	37 085
Övrigt	7 169	1 558
Summa	7 169	38 643

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	106 418	89 904
Städning	75 310	68 081
Tillsyn, besiktning, kontroller	95 492	26 097
Trädgårdsskötsel	710	1 134
Snöröjning	5 429	25 980
Reparationer	622 392	134 462
El	147 502	99 808
Uppvärmning	314 729	350 043
Vatten	64 334	61 801
Sophämtning	27 464	26 093
Försäkringspremie	74 711	68 772
Fastighetsavgift bostäder	48 608	46 688
Fastighetsskatt lokaler	93 160	81 610
Övriga fastighetskostnader	65 081	24 238
Kabel-tv/Bredband/IT	9 548	7 083
Förvaltningsarvode ekonomi	85 933	84 145
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	0	6 238
Panter och överlåtelser	9 654	8 331
Övriga externa tjänster	10 401	10 810
	1 856 876	1 221 318
Underhåll		
Installationer	93 125	0
Hissar	0	160 000
Stambyte	734 158	337 813
Byggnad	0	81 534
Port/éentre	48 753	0
	2 732 912	1 800 665
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 732 912	1 800 665

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	2 030	7 410
Konsultarvode	3 300	0
Revisionarvode	18 000	17 500
Summa	23 330	24 910

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	47 598	47 598
Sociala kostnader	14 955	14 955
	62 553	62 553

Föreningen har inga anställda

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2022	2021
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	-4 779 276	-4 392 276
-Årets avskrivning enligt plan	-387 000	-387 000
	-5 166 276	-4 779 276
Redovisat värde vid årets slut	36 320 183	36 707 183
Taxeringsvärde		
Byggnader	35 200 000	29 310 000
Mark	67 116 000	47 851 000
	102 316 000	77 161 000
Bostäder	93 000 000	69 000 000
Lokaler	9 316 000	8 161 000
	102 316 000	77 161 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	110 000	110 000
	110 000	110 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-88 020	-77 016
-Årets avskrivning enligt plan	-11 004	-11 004
	-99 024	-88 020
Redovisat värde vid årets slut	10 976	21 980

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedel	1 033 272	2 420 016
Skattekonto	133 815	127 883
	1 167 087	2 547 899

Not 10 Kassa och bank

	2022	2021
SEB Företagskonto	14 573	10 573
SEB Sparkonto	23 213	23 184
Summa	37 786	33 757

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
SEB	2023-07-28	4,35%	796 315	0	796 315
SEB	2023-11-28	4,34%	1 400 000	0	1 400 000
SEB	2023-05-28	4,11%	1 000 000	0	1 000 000
SEB	2023-08-28	4,42%	1 000 000	0	1 000 000
			4 196 315		4 196 315

Varav Kortfristig del -4 196 315 -4 196 315

0

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

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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 2023 -

Magnus Palm
Styrelseordförande

Agnes Norberg

Fabian Kühlhorn

Elisabeth Prada

Frida Rudolfsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

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."

ELISABETH PRADA

Styrelseledamot

Serienummer: 19641110xxxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2023-06-12 21:40:08 UTC



FRIDA RUDOLFFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19910522xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2023-06-12 21:44:39 UTC



Fabian Erik Wilhelm Kühlhorn

Styrelseledamot

Serienummer: 19870905xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2023-06-12 21:48:21 UTC



Agnes Lovisa Teresia Norberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19930604xxxx

IP: 89.160.xxx.xxx

2023-06-13 06:09:33 UTC



ELISABETH PRADA

Styrelseledamot

Serienummer: 19641110xxxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2023-06-13 09:50:08 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2023-06-13 09:51:55 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/validator>