

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegnérsgatan 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2007-01-22 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Törnet 3	2002	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

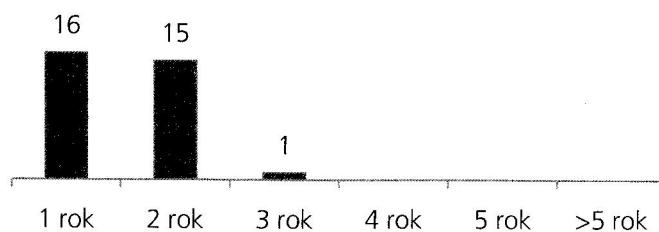
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 787 kvadratmeter, varav 1 390 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 397 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



99
120

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Restaurang	161 kvm	2012-09-30
Personlig träning/utbildning	153 kvm	2013-07-31
Café	83 kvm	2012-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering mot gata	2010	
Nya brevinkast	2010	Krav från posten
Renovering av tvättstuga	2010	Inklusive byte av maskiner
Ny lösning för ingång till trapphuset	2009	Glasat parti i metallprofiler mot gata och ny port mot trapphuset
Renovering av fönster och balkongdörrar	2008	Inkl. byte till bullerglas mot Tegnergatan och energiglas både mot gård och gata
Energideklaration	2008	Genomförd och godkänd
Vind ombyggd till 2 lägenheter	2005	
Nya förråd i källaren	2005	
Renovering av balkonger	2005	
Målning av källaren	2005	
Elstambyte	2004	
Rörstambyte	2004	
Upprustning av trapphus	2004	
Omputsning av fasad	1996	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tätning av gården	2013	Läcker in till caféet
Renovering av hissen	2014	Uppsnygning samt uppgradering till ny standard

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
IPTV	Canal Digital
Städning	Top Finsh
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Fjärrvärme	Fortum
Lås o Nycklar	Axlås
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Trafikkontoret Stockholm (Liselotte Löof AB)
Grovsopor	Hans Andersson Recycling
Hissbesiktning	Inspecta Sweden
Hisserviceavtal	Kone Hissar AB
Snöröjning	Björn Persson AB
Brandskydd	Sundström Lars AB
Tvättstugan	Electrolux
Jourservice	Dygnet
El	Möndal energi

GA
W

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 32 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 7 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sunita Rao	Ledamot
Katarina Okmark	Ledamot
Andreas Enqvist	Ledamot
Göran Almström	Ledamot
Eva Neihoff	Ledamot

David Dembrower	Suppleant
Sören Holmlund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sören Holmlund, Göran Almström, Eva Neihoff, Sunita Rao och David Dembrower

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Sandra Stendahl
Christina Persson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Enda större händelse är återställande av staket till grannfastigheten efter tätningsarbeten på skarven mellan fastigheterna. Nya staketet gjordes i trä och samtidigt byggdes tak för cykelstället.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Planerade åtgärder är tätning av gården där det nu läcker lite ner i caféet.

Hissen behöver snyggas upp och uppgraderas till ny standard. Vi avvaktar något tills underhållet blir lite mer omfattande.

Eventuellt behöver taket målas om.

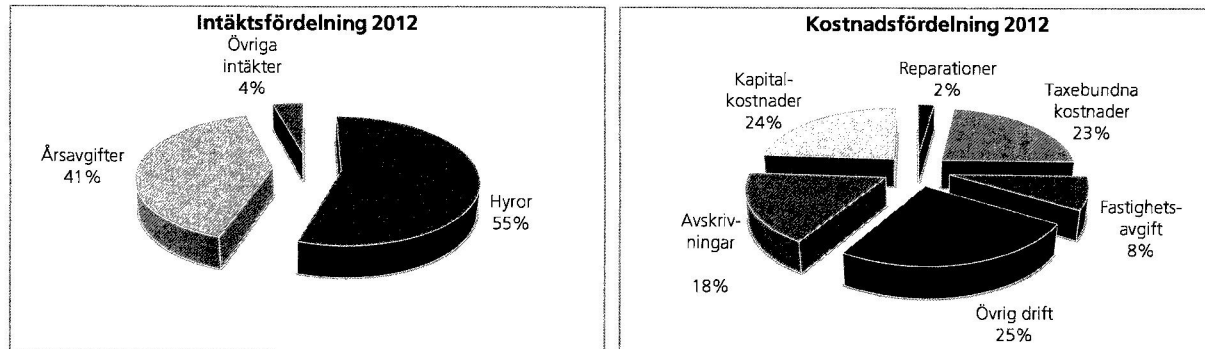
Önskemål har framförts om att montera säkerhetsdörrar. Förstudie kommer att ske under året. Kan bli aktuellt om ett par tre år.

Uppgradering av bredbandet sker i februari samt byte av TV-dosorna till nyare modell.

B
GA
IT

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 390 kvm bostäder och 397 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	537	524	524	524
Hyror/kvm hyresrättsyta	2 530	2 475	2 463	2 948
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 382	9 731	9 807	9 845
Elkostnad/kvm totalyta	21	24	25	25
Värmekostnad/kvm totalyta	155	143	151	129
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	21	21	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta	215	210	203	239

Nyckeltalen beräknas på följande ytor:

Bostadsrätter bostäder 1 390 kvm

Hyresrätter lokaler 397 kvm

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	226 221
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 404 799
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 413
summa ansamlad förlust	-1 293 991

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 293 991**

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

Handwritten signature and date: 9/10/12

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 750 712	1 710 483
Övriga rörelseintäkter		77 263	74 946
		1 827 975	1 785 429
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-120 358	-54 511
Reparationer		-36 282	-214 060
Taxebundna kostnader		-369 612	-359 032
Övriga driftskostnader		-105 632	-103 298
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-132 390	-130 374
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-99 126	-79 493
Personalkostnader		-76 731	-71 814
Avskrivningar		-280 385	-280 385
		-1 220 515	-1 292 968
RÖRELSERESULTAT		607 460	492 461
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 405	7 227
Räntekostnader		-383 644	-374 915
		-381 239	-367 688
ÅRETS RESULTAT		226 221	124 773

70
99
10

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 34 429 793	34 483 093
Maskiner och inventarier	Not 4 71 152	97 835
	34 500 945	34 580 928
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 503 745	34 583 728
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	59 161	0
Övriga fordringar	277 144	454 728
Förutbetalda kostnader	Not 5 42 205	41 104
	378 510	495 832
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	17	17
SBC klientmedel i SHB	709 856	799 556
	709 873	799 573
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 088 383	1 295 405
SUMMA TILLGÅNGAR	35 592 128	35 879 133

7
99 10
100

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		17 717 613	17 717 613
Upplåtelseavgifter		4 719 687	4 719 687
Fond för yttre underhåll	Not 7	838 598	723 185
		23 275 898	23 160 485
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 520 212	-1 529 573
Årets resultat		226 221	124 773
		-1 293 991	-1 404 799
SUMMA EGET KAPITAL		21 981 907	21 755 686
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	12 949 875	13 449 875
		12 949 875	13 449 875
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	90 500	76 000
Leverantörsskulder		70 673	117 205
Skatteskulder		262 764	259 948
Övriga kortfristiga skulder		87 695	51 116
Upplupna kostnader	Not 9	66 141	49 805
Förutbetalda avgifter och hyror		82 572	119 498
		660 346	673 572
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		35 592 128	35 879 133
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	17 000 000	17 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

99
2012

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	3-4%	3-4%
Standardförbättringar	6,6%	6,6%
Fastighetsrenovering	10%	10%
Tvättstuga	6,66%	6,66%
Stambyte	0,5%	0,5%
Bredband	10%	10%
Fasad	6,6%	6,6%
Balkong/terrass	3%	3%
Maskiner	20%	20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	746 108	727 935
Hysesintäkter	1 004 604	982 548
	1 750 712	1 710 483

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	15 637	0
Snöröjning/sandning	17 245	17 451
Städning entreprenad	37 594	30 790
Sotning	7 062	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	35 476	0
Hissbesiktning	1 397	1 360
Serviceavtal	4 141	2 046
Förbrukningsmateriel	1 806	2 864
	120 358	54 511

Not 2 forts	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	1 102
Hyreslägenheter	1 811	0
Lokaler	0	44 804
Tvättstuga	3 958	2 775
Källare	0	329
Entré/trapphus	2 223	0
Lås	0	10 656
VVS	2 664	53 704
Ventilation	14 480	14 142
Elinstallationer	8 990	38 069
Hiss	2 156	4 424
Tak	0	11 184
Fasad	0	3 269
Mark/gård/utemiljö	0	5 917
Vattenskada	0	23 685
	36 282	214 060
Taxebundna kostnader		
El	37 012	43 425
Värme	276 815	254 989
Vatten	36 632	37 168
Sophämtning/renhållning	19 153	22 640
Grovsopor	0	810
	369 612	359 032
Övriga driftskostnader		
Försäkring	36 211	34 177
Bredband	69 421	69 121
	105 632	103 298
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	132 390	130 374
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	1 415	1 188
Revisionsarvode extern revisor	10 200	9 119
Föreningskostnader	1 780	3 121
Förvaltningsarvode	61 792	58 923
Förvaltningsarvoden övriga	0	297
Administration	3 290	2 066
Konsultarvode	15 868	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	4 780
	99 126	79 493
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd under året.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	60 000	60 014
Sociala kostnader	16 731	11 800
	76 731	71 814

Handwritten signature

Not 2 forts	2012	2011
Avskrivningar		
Byggnad	84 504	84 504
Förbättringar	169 198	169 198
Maskiner	26 682	26 682
	280 385	280 385
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 220 515	1 292 968
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	35 940 793	35 940 793
Nyanskaffningar	200 402	0
Utgående anskaffningsvärde	36 141 195	35 940 793
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 457 700	-1 203 998
Årets avskrivningar enligt plan	-253 702	-253 702
Utgående avskrivning enligt plan	-1 711 403	-1 457 700
Planenligt restvärde vid årets slut	34 429 793	34 483 093
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 805 496	10 805 496
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 083 000	17 083 000
Taxeringsvärde mark	21 388 000	21 388 000
	38 471 000	38 471 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	29 600 000	29 600 000
Lokaler	8 871 000	8 871 000
	38 471 000	38 471 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	133 411	133 411
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	133 411	133 411
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-35 576	-8 894
Årets avskrivningar enligt plan	-26 682	-26 682
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-62 258	-35 576
Redovisat restvärde vid årets slut	71 153	97 835

10
99
100

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	24 776	23 823
Bredband	17 429	17 281
	42 205	41 104

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 717 613	0	0	17 717 613
Upplåtelseavgifter	4 719 687	0	0	4 719 687
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	838 598	115 413	0	723 185
Summa bundet eget kapital	23 275 898	115 413	0	23 160 485
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 520 212	-115 413	124 773	-1 529 573
Årets resultat	226 221	226 221	-124 773	124 773
Summa ansamlad förlust	-1 293 991	110 808	0	-1 404 799
Summa eget kapital	21 981 907	226 221	0	21 755 686

Not 7	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	723 185	663 719
Reservering enligt stadgar	115 413	115 413
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-55 947
Vid årets slut	838 598	723 185

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
SE-Banken BoLån	3,050 %	4 005 666	4 005 666	2014-09-28
SE-Banken BoLån	2,770 %	4 066 667	4 066 667	2013-09-28
SE-Banken BoLån	3,000 %	3 998 042	4 028 542	rörligt
SE-Banken BoLån	3,390 %	970 000	1 425 000	2015-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		13 040 375	13 525 875	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-90 500	-76 000	
		12 949 875	13 449 875	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 587 875 Kr.

99 E
100

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 375	3 016
Värme	47 331	30 080
Vatten	2 766	4 568
Extern revisor	9 644	9 000
Ränta	3 025	3 141
	66 141	49 805

STOCKHOLM den 12 / 2 2013


Göran Almström
Ordförande


Andreas Enqvist
Vice ordförande


Eva Neihoff
Kassör


Katarina Okmark
Sekreterare


Sunita Rao
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 2 2013


Jan-Ove Brandt
Extern revisor
Auktoriserad revisor