

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegnérgatan 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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

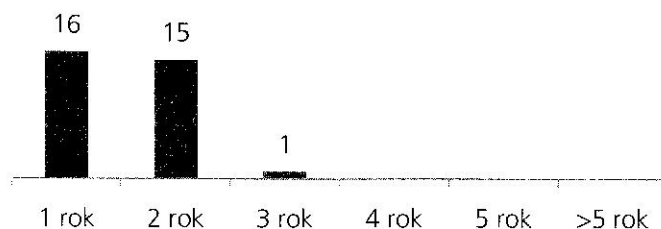
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 787 m², varav 1 390 m² utgör lägenhetsyta och 397 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	161 m ²	2015-09-30
Personlig träning/utbildning	153 m ²	2016-07-01
Café	83 m ²	2015-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av tak	2013	
Nytt staket på gården samt tak över cykelställ	2012	
Tätning av gård	2012	
Nya brevinkast	2010	Krav från posten
Fasadrenovering mot gata	2010	
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
Energideklaration	2008	Genomförd och godkänd
Renovering av fönster och balkongdörrar	2008	Inkl. byte till bullerglas mot Tegnégatan och energiglas både mot gård och gata
Nya förråd i källaren	2005	
Renovering av balkonger	2005	
Målning av källaren	2005	
Vind ombyggd till 2 lägenheter	2005	
Elstambyte	2004	
Rörstambyte	2004	
Upprustning av trapphus	2004	
Omputsning av fasad	1996	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Säkerhetsdörrar	2014	
Renovering av hissen	2014	Uppsnyggning samt uppgradering till ny standard

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
IPTV	Canal Digital
Städning	Top Finish
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Fjärrvärme	Fortum
Lås o Nycklar	Axlås
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Trafikkontoret Stockholm (Liselotte Löf 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	Mölnadal energi

Medlemmar

Medlemslägenheter: 32 st.

Överlåtelser under året: 6 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

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

Styrelsen

Meera Montan	Ledamot
Alice Katarina Okmark	Ledamot
Lars Andreas Enqvist	Ledamot
Per Göran Almström	Ledamot
Eva Susanne Neihoff	Ledamot

Sunita Mathilda Corinne Rao	Suppleant
Rolf Sören Holmlund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rolf Sören Holmlund, Sunita Mathilda Corinne Rao, Lars Andreas Enqvist och Alice Katarina Okmark.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokolförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Sandra Stendahl
Christina Persson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

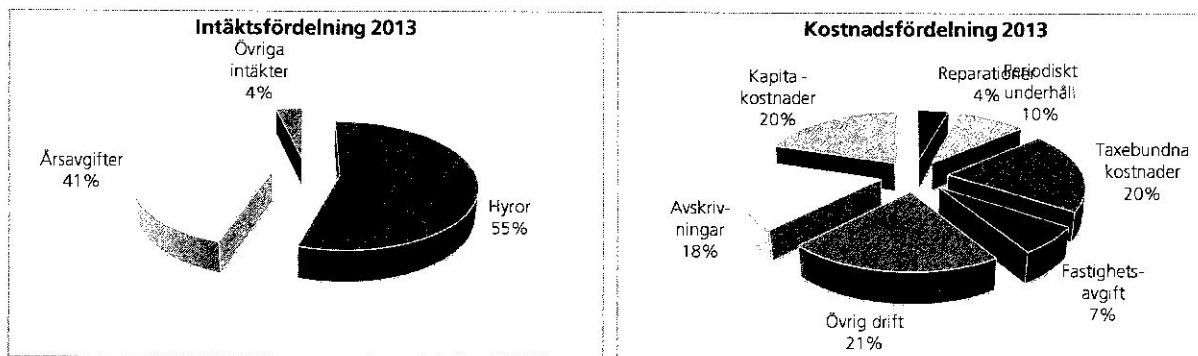
Under sommaren målades taket om för att öka hållbarheten. Tätning på gården av läcka till cafeét. Byte av skadade lanterniner.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Byte till säkerhetsdörrar är planerat till första halvåret.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 390 m² bostäder och 397 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	550	537	524	524
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 541	2 530	2 475	2 463
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 316	9 382	9 731	9 807
Elkostnad/m ² totalyta	19	21	24	25
Värmekostnad/m ² totalyta	153	155	143	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	20	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	207	215	210	203

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 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	11 082
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 293 991
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 413
ansamlad förlust	-1 398 322

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

173 333
-1 224 989

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 772 964	1 750 712
Övriga rörelseintäkter		67 575	77 263
		1 840 539	1 827 975
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-103 564	-120 358
Reparationer		-78 377	-36 282
Periodiskt underhåll		-173 334	0
Skattebundna kostnader		-373 339	-369 612
Övriga driftskostnader		-107 502	-105 632
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-127 610	-132 390
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-103 096	-99 126
Personalkostnader		-76 731	-76 731
Avskrivningar		-320 465	-280 385
		-1 464 017	-1 220 515
RÖRELSERESULTAT		376 523	607 460
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 262	2 405
Räntekostnader		-369 703	-383 644
		-365 441	-381 239
ÅRETS RESULTAT		11 082	226 221

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 34 136 010	34 429 793
Maskiner och inventarier	Not 4 44 470	71 152
	34 180 480	34 500 945
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 183 280	34 503 745
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	59 161
Övriga fordringar	116 883	277 144
Förutbetalda kostnader	Not 5 43 443	42 205
	160 326	378 510
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	17	17
SBC klientmedel i SHB	1 173 850	709 856
	1 173 867	709 873
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 334 193	1 088 383
SUMMA TILLGÅNGAR	35 517 473	35 592 128

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
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	954 011	838 598
		23 391 311	23 275 898
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 409 404	-1 520 212
Årets resultat		11 082	226 221
		-1 398 323	-1 293 991
SUMMA EGET KAPITAL		21 992 988	21 981 907
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	12 859 375	12 949 875
		12 859 375	12 949 875
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	90 500	90 500
Leverantörsskulder		100 062	70 673
Skatteskulder		260 000	262 764
Övriga kortfristiga skulder		40 095	87 695
Upplupna kostnader	Not 9	55 607	66 141
Förutbetalda avgifter och hyror		118 846	82 572
		665 110	660 346
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		35 517 473	35 592 128
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	17 000 000	17 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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).

Intäktssredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 är tillämpas.

	2013	2012
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	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	764 299	746 108
Hysesintäkter	1 008 665	1 004 604
	1 772 964	1 750 712

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel beställning	11 987	15 637
Snöröjning/sandning	31 596	17 245
Städning entreprenad	40 517	37 594
Sotning	2 930	7 062
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	35 476
Hissbesiktning	4 763	1 397
Gemensamma utrymmen	4 884	0
Gård	80	0
Serviceavtal	6 640	4 141
Förbrukningsmateriel	168	1 806
	103 564	120 358

Not 2 forts	2013	2012
Reparationer		
Hyseslägenheter	0	1 811
Lokaler	30 720	0
Tvättstuga	6 113	3 958
Entré/trapphus	0	2 223
Lås	2 012	0
VVS	2 318	2 664
Värmeanläggning/undercentral	913	0
Ventilation	2 795	14 480
Elinstallationer	5 381	8 990
Hiss	5 936	2 156
Tak	3 018	0
Vattenskada	19 171	0
	78 377	36 282
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	62 250	0
Tak	111 084	0
	173 334	0
Taxebundna kostnader		
El	34 160	37 012
Värme	273 184	276 815
Vatten	42 969	36 632
Sophämtning/renhållning	23 026	19 153
	373 339	369 612
Övriga driftskostnader		
Försäkring	37 784	36 211
Bredband	69 718	69 421
	107 502	105 632
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	127 610	132 390
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	1 287	1 415
Inkassering avgift/hyra	5 240	0
Revisionsarvode extern revisor	9 561	10 200
Föreningskostnader	1 818	1 780
Förvaltningsarvode	63 994	61 792
Förvaltningsarvoden övriga	382	0
Administration	1 581	3 290
Konsultarvode	14 453	15 868
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	4 780
	103 096	99 126
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd under året.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
Sociala kostnader	16 731	16 731
	76 731	76 731

Not 2 fort	2013	2012
Avskrivningar		
Byggnad	84 504	84 504
Förbättringar	209 278	169 198
Maskiner	26 682	26 682
	320 465	280 385
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 464 017	1 220 515
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	36 141 195	35 940 793
Nyanskaffningar	0	200 402
Utgående anskaffningsvärde	36 141 195	36 141 195
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 711 403	-1 457 700
Årets avskrivningar enligt plan	-293 783	-253 702
Utgående avskrivning enligt plan	-2 005 185	-1 711 403
Planenligt restvärde vid årets slut	34 136 010	34 429 793
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 805 496	10 805 496
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 796 000	17 083 000
Taxeringsvärde mark	23 093 000	21 388 000
	41 889 000	38 471 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	33 000 000	29 600 000
Lokaler	8 889 000	8 871 000
	41 889 000	38 471 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
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	-62 259	-35 576
Årets avskrivningar enligt plan	-26 682	-26 682
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-88 941	-62 258
Redovisat restvärde vid årets slut	44 470	71 153

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	26 014	24 776
Kabel-TV	17 429	17 429
	43 443	42 205

Not 6
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	17 717 613	0	0	17 717 613
Upplåtelseavgifter	4 719 687	0	0	4 719 687
Fond för yttre underhåll	954 011	115 413	0	838 598
Summa bundet eget kapital	23 391 311	115 413	0	23 275 898
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 409 404	-115 413	226 221	-1 520 212
Årets resultat	11 082	11 082	-226 221	226 221
Summa ansamlad förlust	-1 398 323	-104 331	0	-1 293 991
Summa eget kapital	21 992 988	11 082	0	21 981 907

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	838 598	723 185
Reservering enligt stadgar	115 413	115 413
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	954 011	838 598

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT


	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
SE-Banken BoLån	3,050 %	4 005 666	4 005 666	2014-09-28
SE-Banken BoLån	2,510 %	4 066 667	4 066 667	2013-09-28
SE-Banken BoLån	2,620 %	3 967 542	3 998 042	rörlig
SE-Banken BoLån	3,260 %	910 000	970 000	2015-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		12 949 875	13 040 375	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-90 500	-90 500	
		12 859 375	12 949 875	

Handwritten signature or initials.

Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 074	3 375
Värme	36 965	47 331
Vatten	0	2 766
Extern revisor	9 650	9 644
Ränta	5 918	3 025
	55 607	66 141

STOCKHOLM den 27, 2 2014


Per Göran Almström
Ledamot


Lars Andreas Enqvist
Ledamot


Meera Montan
Ledamot


Eva Susanne Neihoff
Ledamot


Alice Katarina Okmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17, 3 2014


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor