



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tegnérgatan 19

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegnérsgatan 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2010 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2015-06-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Per Göran Almström	Ledamot
Tina Amvon	Ledamot
Eva Susanne Neihoff	Ledamot
Sven Alexander Staf	Ledamot

Anna Karin Leo	Suppleant
Solveig Malin Lundgren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tina Amvon, Anna Karin Leo, Solveig Malin Lundgren och Eva Susanne Neihoff.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

AS
JA
GF
Gler

Valberedning

Anna Bohman Enmalm
Maja-Liisa Isdal

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Törnet 3	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

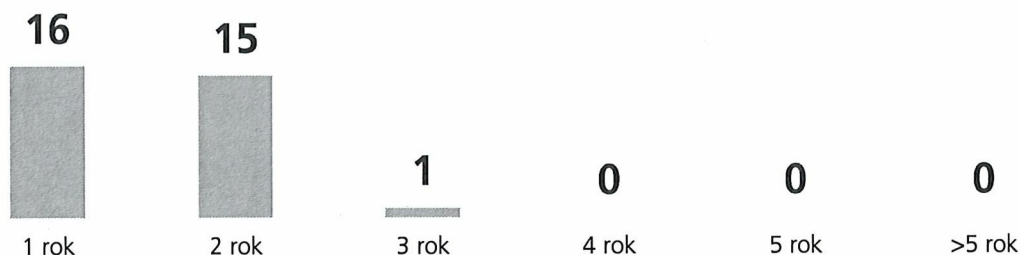
Värdeåret är 1968.

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

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	161 m ²	2018-09-30
Personlig träning/utbildning	153 m ²	2019-07-31
Café/Restaurang	83 m ²	2018-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030.

Underhållsplanen uppdaterades 2017.

AS JA
G
g
g

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Golv i entrén	2017	Uppsnyggning
Stampsplning	2017	Återkommande underhåll
Målning fönster & balkongdörrar åt gården	2017	Normalt underhåll
Renovering av hissen	2016	Styrsystem och uppgradering till ny standard
Förstärkt tak säkerhet	2015	Nya regler
Trapp- och källarbelysning	2015	Modernisering
Säkerhetsdörrar	2014	Ljudisolering, brand- och inbrottskydd
Postboxar	2014	Nödvändigt med säkerhetsdörrar utan brevlåda
Radonsanering	2014	Bortventilering av radon
Ommålning av tak	2013	
Tätning av gård	2012	
Nytt staket på gården samt tak över cykelställ	2012	
Renovering av tvättstuga	2010	Inklusive byte av maskiner
Fasadrenovering mot gata	2010	
Nya brevinkast	2010	Krav från posten
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 Tegnérgatan och energiglas både mot gård och gata
Energideklaration	2008	Genomförd och godkänd
Renovering av balkonger	2005	
Målning av källaren	2005	
Vind ombyggd till 2 lägenheter	2005	
Nya förråd i källaren	2005	
Elstambyte	2004	
Rörstambyte	2004	
Upprustning av trapphus	2004	
Omputsning av fasad	1996	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationsförbättringar	2018	
Energideklaration	2018	Lagligt krav
OVK	2018	Lagligt krav
Byte värmecentral	2021	Planerat underhåll
Byta hiss motor	2022	Planerat underhåll

As JA
Ga
Avei

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
IPTV	Ownit
Städning	Top Finish
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Fjärrvärme	Fortum
Lås o Nycklar	Solidlås/Axlås
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Stockholm Vatten AB
Grovsopor	Veolia
Hissbesiktning	Inspecta Sweden
Hisserviceavtal	S:t Eriks Hiss AB
Snöröjning	Björn Persson AB
Brandskydd	Sundström Lars AB
Tvättstugan	Electrolux
Jourservice	NKG Tryggfastighet AB
El	Nordic Green

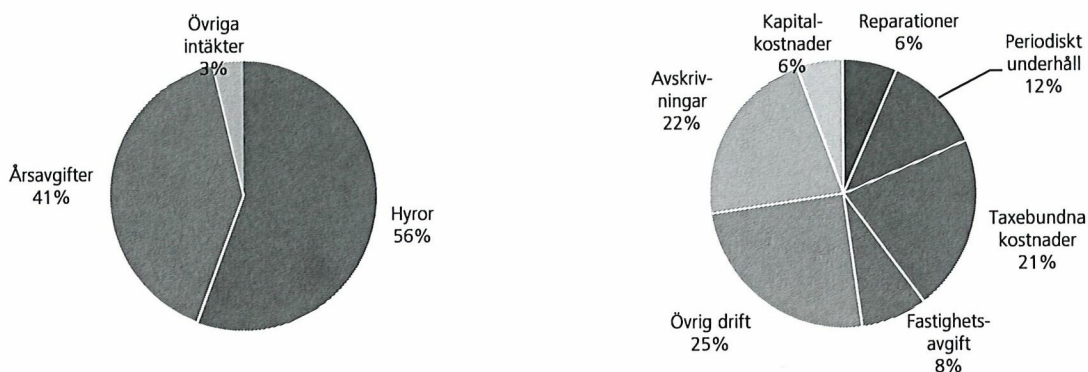
Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	326 326	704 492
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 872 599	1 938 882
Finansiella intäkter	142	2 480
Minskning kortfristiga fordringar	10 960	0
Ökning av kortfristiga skulder	138 981	0
	2 022 682	1 941 362
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 273 281	2 021 240
Finansiella kostnader	97 880	89 914
Ökning av kortfristiga fordringar	0	100 036
Minskning av långfristiga skulder	92 875	90 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	17 838
	1 464 036	2 319 527
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	884 972	326 326
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	558 646	-378 166

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

AS JA
Gö Wei

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Entrén har renoverats med att lägga in stor matta i utrymmet mellan de två entrédörrarna och i den inre delen ta bort matta samt renovera golvmarmorn.

Åt gårdssidan har målningen renoverats på fönster och balkongdörrar.

Stampsplining har utförts.

Planerad tvättning av fasaden mot gatan genomfördes inte. Efter provtvätt bedömdes att kostnaden för förväntat utfall inte var motiverad.

JA
Sida

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	550	550	550	550
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 624	2 557	2 555	2 558
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 054	9 121	9 186	9 251
Elkostnad/m ² totalyta	21	17	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	167	156	147	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	8	20	24	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	50	82	168
Soliditet (%)	62	62	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	120	-551	-43	-192
Nettoomsättning (tkr)	1 871	1 841	1 843	1 843

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

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	17 717 613	0	0	17 717 613
Upplåtelseavgifter	4 719 687	0	0	4 719 687
Fond för yttre underhåll	502 975	145 107	-551 192	909 060
S:a bundet eget kapital	22 940 275	145 107	-551 192	23 346 360
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 733 754	-145 107	0	-1 588 647
Årets resultat	120 180	120 180	551 192	-551 192
S:a ansamlad förlust	-1 613 574	-24 927	551 192	-2 139 839
S:a eget kapital	21 326 701	120 180	0	21 206 521

JA
Galler

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	120 180
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 588 647
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-145 107
summa balanserat resultat	-1 613 574

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 613 574
----------------------------------	-------------------

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

As JA
99 gwei

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 870 957	1 841 161
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 642	97 721
Summa rörelseintäkter		1 872 599	1 938 882
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 078 661	-1 849 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 686	-101 684
Personalkostnader	Not 6	-59 934	-70 022
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-381 400	-381 400
Summa rörelsekostnader		-1 654 681	-2 402 639
RÖRELSERESULTAT		217 918	-463 758
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		142	2 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 880	-89 914
Summa finansiella poster		-97 738	-87 434
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		120 180	-551 192
ÅRETS RESULTAT		120 180	-551 192

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	33 223 421	33 600 043
Maskiner och inventarier	Not 9	77 639	82 417
Summa materiella anläggningstillgångar		33 301 060	33 682 460
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 303 860	33 685 260
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 204	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	890 567	344 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	100 000	100 000
Summa kortfristiga fordringar		991 771	444 085
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		991 771	444 085
SUMMA TILLGÅNGAR		34 295 631	34 129 345

AS JA
9/11/17

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 437 300	22 437 300
Fond för yttre underhåll	Not 13	502 975	909 060
Summa bundet eget kapital		22 940 275	23 346 360
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 733 754	-1 588 647
Årets resultat		120 180	-551 192
Summa fritt eget kapital		-1 613 574	-2 139 839
SUMMA EGET KAPITAL		21 326 701	21 206 521
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 485 500	12 587 875
Summa långfristiga skulder		12 485 500	12 587 875
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	100 000	90 500
Leverantörsskulder		88 218	43 900
Skatteskulder		19 978	15 231
Övriga skulder		66 140	44 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	209 094	140 940
Summa kortfristiga skulder		483 430	334 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 295 631	34 129 345

AS JA
99
allei

Noter

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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	26 år	26 år
Standardförbättringar	15 år	15 år
Fastighetsreovering	10 år	10 år
Tvättstuga	15 år	15 år
Stambyte	120 år	120 år
Bredband	10 år	10 år
Fasad	15 år	15 år
Balkong/terrass	34 år	34 år
Maskiner	5 år	5 år
Säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Brevlådor	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	764 299	764 299
Hyror lokaler momspliktiga	1 041 861	1 015 295
Bredbandsintäkter	64 790	61 560
Öresutjämning	7	6
	1 870 957	1 841 161

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	100 000
Övriga intäkter	1 642	-2 279
	1 642	97 721

28
AS JA
99/11/16

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	15 172	26 557
	Snöröjning/sandning	12 202	13 231
	Städning entreprenad	39 836	35 834
	Städning enligt beställning	2 389	11 706
	Sotning	6 789	0
	Hissbesiktning	2 383	1 599
	Myndighetstillsyn	7 215	4 230
	Gemensamma utrymmen	1 165	0
	Gård	6 653	275
	Serviceavtal	0	5 028
	Förbrukningsmateriel	783	2 732
		94 588	101 191
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 963	0
	Lokaler	14 330	0
	Tvättstuga	3 791	5 296
	Sophantering/återvinning	5 224	8 132
	Entré/trapphus	2 729	52 713
	Lås	2 700	8 055
	VVS	31 250	46 927
	Värmeanläggning/undercentral	19 327	0
	Ventilation	19 338	19 385
	Hiss	6 815	17 006
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 526
	Vattenskada	4 793	244 892
		115 261	408 931
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	90 336	133 181
	Ventilation	0	158 642
	Hiss	0	418 058
	Fönster	119 940	0
		210 276	709 881
	Taxebundna kostnader		
	El	36 829	30 472
	Värme	298 242	278 855
	Vatten	14 774	35 314
	Sophämtning/renhållning	23 425	27 705
		373 270	372 346
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 623	45 348
	Bredband	98 874	73 571
		145 497	118 919
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	139 770	138 266
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 078 661	1 849 534

As JA
Gg allei

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	2 388	2 517
	Juridiska åtgärder	26 517	0
	Inkassering avgift/hyra	2 550	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	10 750	10 750
	Föreningskostnader	1 582	121
	Förvaltningsarvode	71 912	69 993
	Administration	2 093	1 831
	Korttidsinventarier	0	8 902
	Konsultarvode	11 875	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	5 020
		134 686	101 684

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 000	55 000
	Sociala kostnader	11 934	15 022
		59 934	70 022

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	147 642	147 642
	Förbättringar	228 980	228 980
	Inventarier	4 778	4 778
		381 400	381 400

3
A JA
Galleri

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 751 004	36 751 004
	Utgående anskaffningsvärde	36 751 004	36 751 004
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 150 961	-2 774 339
	Årets avskrivningar enligt plan	-376 622	-376 622
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 527 583	-3 150 961
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 223 421	33 600 043
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 805 496	10 805 496
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark	29 569 000	29 569 000
		48 369 000	48 369 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 600 000	38 600 000
	Lokaler	9 769 000	9 769 000
		48 369 000	48 369 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	228 967	228 967
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	228 967	228 967
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-146 550	-141 772
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 778	-4 778
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-151 328	-146 550
	Redovisat restvärde vid årets slut	77 639	82 417
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	4 437	391
	Klientmedel hos SBC	884 972	326 326
	Inkasso	1 158	0
	Fordringar	0	17 368
		890 567	344 085

ATA
Sven

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupen försäkrings intäkt	100 000	100 000
		100 000	100 000

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	909 060	763 953
	Reservering enligt stadgar	145 107	145 107
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-551 192	0
	Vid årets slut	502 975	909 060

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
	SEB	0,890 %	4 005 666	4 005 666	2018-09-28
	SEB	1,090 %	4 066 667	4 066 667	2019-09-28
	SEB	0,790 %	3 853 167	3 876 042	2019-09-28
	SEB	0,680 %	660 000	730 000	2019-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		12 585 500	12 678 375	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-90 500	
			12 485 500	12 587 875	

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	3 513	2 394
	Avgifter och hyror	205 581	138 546
		209 094	140 940

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under februari 2018 genomfördes OVK.

Under året kommer andra ventilationsförbättringar att göras. Dessa gäller framför allt restaurangerna, som också ska uppdatera sin avfallshantering med installation av avfallskvarnar, ny fettavskiljare och matavskiljare.

För lägenheterna ska ventilationen förstärkas så att risk för återsug minimeras.

B
JA
Söder

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19 / 3 2018



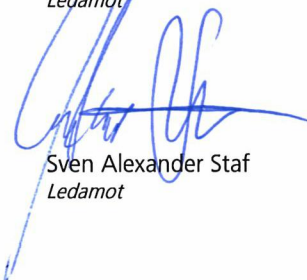
Per Göran Almström
Ledamot



Tina Amvon
Ledamot



Eva Susanne Neihoff
Ledamot



Sven Alexander Staf
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tegnérsgatan 19, org. nr 769606-2640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegnérsgatan 19 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tegnérsgatan 19 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 4 april 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	764 000	764 299	764 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 034 000	1 041 861	1 015 000
Bredbandsintäkter	64 000	64 790	64 000
Öresutjämning	0	7	0
Övriga intäkter	0	1 642	0
	1 862 000	1 872 599	1 843 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-25 000	-15 172	-25 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-12 202	-20 000
Städning entreprenad	-38 000	-39 836	-41 000
Städning enligt beställning	0	-2 389	0
Sotning	0	-6 789	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-70 000	0	-10 000
Hissbesiktning	-1 700	-2 383	-1 600
Myndighetstillsyn	0	-7 215	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 165	0
Gård	0	-6 653	0
Förbrukningsmateriel	-3 000	-783	0
	-152 700	-94 588	-97 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-4 963	-100 000
Lokaler	0	-14 330	0
Tvättstuga	0	-3 791	0
Sophantering/återvinning	0	-5 224	0
Entré/trapphus	0	-2 729	0
Lås	0	-2 700	0
VVS	0	-31 250	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-19 327	0
Ventilation	0	-19 338	0
Hiss	0	-6 815	0
Vattenskada	0	-4 793	0
	-100 000	-115 261	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-60 000
Entré/trapphus	0	-90 336	-120 000
VVS	0	0	-30 000
Ventilation	-200 000	0	0
Fönster	0	-119 940	0
	-200 000	-210 276	-210 000
Taxebundna kostnader			
El	-37 000	-36 829	-32 000
Värme	-292 000	-298 242	-280 000
Vatten	-36 000	-14 774	-28 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-23 425	-28 500
	-395 000	-373 270	-368 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-47 000	-46 623	-37 000
Bredband	-100 000	-98 874	-99 000
	-147 000	-145 497	-136 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-142 000	-139 770	-138 500
	-142 000	-139 770	-138 500

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-2 388	0
Juridiska åtgärder	0	-26 517	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 550	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 500	-10 750	-11 500
Föreningskostnader	-2 000	-1 582	-2 000
Förvaltningsarvode	-73 000	-71 912	-71 200
Administration	-3 000	-2 093	-3 000
Konsultarvode	0	-11 875	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 100	-5 020	-5 100
	-94 600	-134 686	-92 800
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-50 000	-48 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-11 934	-10 000
	-60 000	-59 934	-70 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-148 000	-147 642	-148 000
Förbättringar	-229 000	-228 980	-229 000
Inventarier	-4 800	-4 778	-4 800
	-381 800	-381 400	-381 800
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 673 100	-1 654 681	-1 595 200
RÖRELSERESULTAT	188 900	217 918	247 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	142	0
Låneräntor	-111 200	-97 880	-95 000
	-111 200	-97 738	-95 000
RESULTAT	77 700	120 180	152 800