



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Tegnérgatan 19

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tegnérsgatan 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2018-10-22 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Per Göran Almström	Ledamot
Therése Karolina Jensen	Ledamot
Anna Sofia Alexandra Kenne	Ledamot
Sven Alexander Staf	Ledamot

Tor Isdal	Suppleant
Jonathan Bo Vilhelm Wikström	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Göran Almström, Tor Isdal, Sven Alexander Staf och Jonathan Bo Vilhelm Wikström.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

### Valberedning

Anna Bohman Enmalm  
Maja-Liisa Isdal

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-29. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### 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.

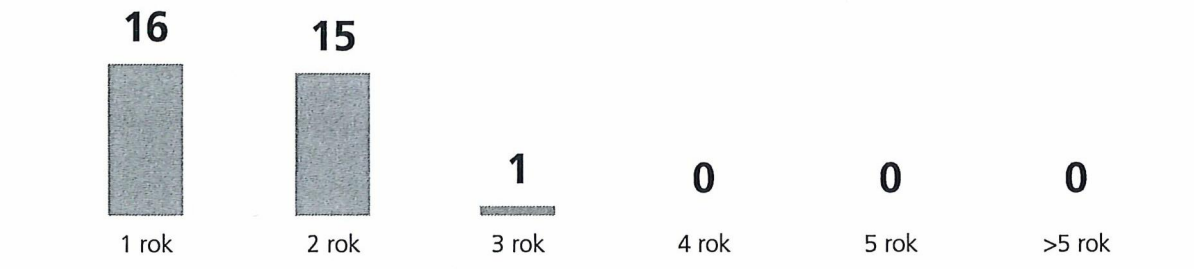
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 787 m<sup>2</sup>, varav 1 390 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 397 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2021-09-30
Personlig träning/utbildning	153 m <sup>2</sup>	2019-07-31
Café/Restaurang	83 m <sup>2</sup>	2021-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

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

AK AS

TS 99

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
OVK	2018	Lagligt krav
Energideklaration	2018	Lagligt krav
Ventilationsförbättringar	2018	
Golv i entrén	2017	Uppsnyggning
Stamspolning	2017	Återkommande underhåll
Målning fönster & balkongdörrar åt gården	2017	Normalt underhåll
Renovering av hissen	2016	Styrsystem och uppgradering till ny standard
Förstärkt taksäkerhet	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	
Fasadrenovering mot gata	2010	
Renovering av tvättstuga	2010	Inklusive byte av maskiner
Nya brevkast	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	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte värmecentral	2021	Planerat underhåll
Byta hiss motor	2022	Planerat underhåll

2

AK AS  
TJ 99

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
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
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

70

✖ AS

TD 99

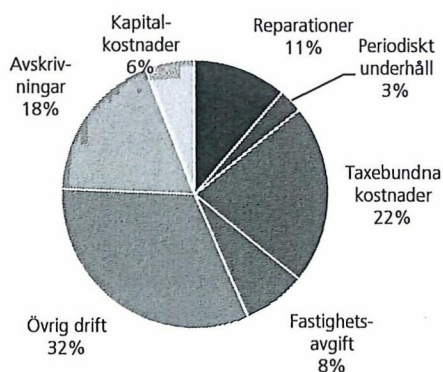
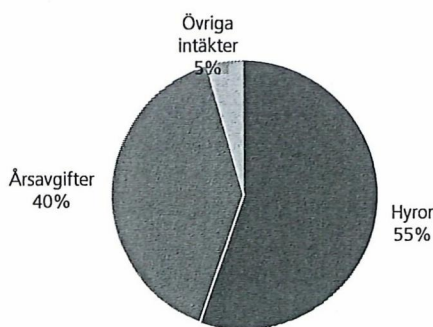
### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god med stor kassa. Vi gjorde en extra amortering under 2018 just för att tillgängliga medel var goda. Under 2019 kommer vi troligen att få stora kostnader för den oväntade reparationen av köket i Paladar. Räknar med att täcka dessa kostnader med kassan, med försäkringen och om så blir absolut nödvändigt genom att ta nytt lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>884 972</b>	<b>326 326</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 897 472	1 872 599
Finansiella intäkter	47	142
Minskning kortfristiga fordringar	106 460	10 960
Ökning av kortfristiga skulder	0	138 981
	<b>2 003 979</b>	<b>2 022 682</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 404 444	1 273 281
Finansiella kostnader	110 406	97 880
Minskning av långfristiga skulder	300 000	92 875
Minskning av kortfristiga skulder	80 981	0
	<b>1 895 831</b>	<b>1 464 036</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>993 120</b>	<b>884 972</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>108 148</b>	<b>558 646</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'AK', 'AG', 'TS', and 'GA'.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi genomfört en förnyad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt ny energideklaration. Båda dessa är lagkrav och ska göras med jämna intervaller.

Vi har också sett över ventilationen framför allt i källaren.

Stora åtgärder har genomförts i restaurangerna. Dels har deras avfallshantering kompletterats med avfallskvarnar samt har fettavskiljaren bytts ut och kompletterats med matavskiljare.

Grovsoprummet har avvecklats eftersom detta utrymme behövde tas i anspråk för restaurangernas glas- och kartongavfall.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	550	550	550	550
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 645	2 624	2 557	2 555
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 838	9 054	9 121	9 186
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	21	17	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	162	167	156	147
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	8	20	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	62	55	50	82
Soliditet (%)	63	62	62	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	41	120	-551	-43
Nettoomsättning (tkr)	1 879	1 871	1 841	1 843

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 390 m<sup>2</sup> bostäder och 397 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	17 717 613	0	0	17 717 613
Upplåtelseavgifter	4 719 687	0	0	4 719 687
Fond för yttre underhåll	648 082	145 107	0	502 975
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>23 085 382</b>	<b>145 107</b>	<b>0</b>	<b>22 940 275</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 758 681	-145 107	120 180	-1 733 754
Årets resultat	41 350	41 350	-120 180	120 180
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 717 331</b>	<b>-103 757</b>	<b>0</b>	<b>-1 613 574</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>21 368 051</b>	<b>41 350</b>	<b>0</b>	<b>21 326 701</b>



Handwritten signatures and initials: AS, TS, GP

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	41 350
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 613 574
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-145 107
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 717 331</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 717 331</b>
----------------------------------	-------------------

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

h

AK 10  
TS 99



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 878 671	1 870 957
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 801	1 642
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 897 472</b>	<b>1 872 599</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 108 400	-1 078 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 104	-134 686
Personalkostnader	Not 6	-59 940	-59 934
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-341 319	-381 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 745 763</b>	<b>-1 654 681</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>151 709</b>	<b>217 918</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 406	-97 880
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-110 359</b>	<b>-97 738</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>41 350</b>	<b>120 180</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>41 350</b>	<b>120 180</b>

52

~~AK~~ AS

TS 99

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	32 886 880	33 223 421
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	72 861	77 639
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 959 741</b>	<b>33 301 060</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>32 962 541</b>	<b>33 303 860</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 204
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	993 459	890 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	100 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>993 459</b>	<b>991 771</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>993 459</b>	<b>991 771</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 956 000</b>	<b>34 295 631</b>

20

AK-13

TJ 99

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 437 300	22 437 300
Fond för yttre underhåll	Not 14	648 082	502 975
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 085 382</b>	<b>22 940 275</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 758 681	-1 733 754
Årets resultat		41 350	120 180
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 717 331</b>	<b>-1 613 574</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 368 051</b>	<b>21 326 701</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	12 185 500	12 485 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 185 500</b>	<b>12 485 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	100 000	100 000
Leverantörsskulder		94 033	88 218
Skatteskulder		5 734	19 978
Övriga skulder		54 062	66 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	148 620	209 094
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>402 449</b>	<b>483 430</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 956 000</b>	<b>34 295 631</b>

27

AT AG

75 99

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering 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	2018	2017
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		
Maskiner		
Säkerhetsdörrar		
Brevlådor		

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	764 299	764 299
Hyror lokaler momspliktiga	1 050 147	1 041 861
Bredbandsintäkter	64 220	64 790
Öresutjämning	5	7
	<b>1 878 671</b>	<b>1 870 957</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	19 659	0
Övriga intäkter	-858	1 642
	<b>18 801</b>	<b>1 642</b>

AK - JS

TS 99

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	9 327	15 172
	Snöröjning/sandning	4 453	12 202
	Städning entreprenad	37 267	39 836
	Städning enligt beställning	2 389	2 389
	Sotning	0	6 789
	OVK Obl. Ventilationskontroll	69 622	0
	Hissbesiktning	1 692	2 383
	Myndighetstillsyn	14 333	7 215
	Gemensamma utrymmen	0	1 165
	Gård	629	6 653
	Serviceavtal	2 648	0
	Förbrukningsmateriel	1 426	783
	Teleport/hissanläggning	2 389	0
	Brandskydd	8 629	0
		<b>154 804</b>	<b>94 588</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	82 653	4 963
	Lokaler	0	14 330
	Tvättstuga	10 266	3 791
	Sophantering/återvinning	4 767	5 224
	Entré/trapphus	0	2 729
	Lås	9 152	2 700
	VVS	10 241	31 250
	Värmeanläggning/undercentral	1 447	19 327
	Ventilation	40 482	19 338
	Hiss	0	6 815
	Balkonger/altaner	40 000	0
	Vattenskada	11 929	4 793
		<b>210 938</b>	<b>115 261</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Sophantering/återvinning	53 474	0
	Entré/trapphus	0	90 336
	Fönster	0	119 940
		<b>53 474</b>	<b>210 276</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	35 661	36 829
	Värme	289 321	298 242
	Vatten	35 133	14 774
	Sophämtning/renhållning	42 500	23 425
		<b>402 614</b>	<b>373 270</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	51 381	46 623
	Bredband	94 715	98 874
		<b>146 096</b>	<b>145 497</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>140 474</b>	<b>139 770</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 108 400</b>	<b>1 078 661</b>

30

AK AS  
MS 99

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	2 415	2 388
	Juridiska åtgärder	130 234	26 517
	Inkassering avgift/hyra	831	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	10 944	10 750
	Föreningskostnader	371	1 582
	Fritids- och trivselkostnader	1 563	0
	Förvaltningsarvode	74 623	71 912
	Administration	2 631	2 093
	Konsultarvode	6 928	11 875
	Tidningar facklitteratur	445	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 120	5 020
		<b>236 104</b>	<b>134 686</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 700	48 000
	Sociala kostnader	12 240	11 934
		<b>59 940</b>	<b>59 934</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	147 642	147 642
	Förbättringar	188 899	228 980
	Inventarier	4 778	4 778
		<b>341 319</b>	<b>381 400</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 751 004	36 751 004
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 751 004</b>	<b>36 751 004</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 527 583	-3 150 961
	Årets avskrivningar enligt plan	-336 541	-376 622
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 864 124</b>	<b>-3 527 583</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>32 886 880</b>	<b>33 223 421</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 805 496	10 805 496
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark	29 569 000	29 569 000
		<b>48 369 000</b>	<b>48 369 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	38 600 000	38 600 000
	Lokaler	9 769 000	9 769 000
		<b>48 369 000</b>	<b>48 369 000</b>

Handwritten signature or initials in blue ink.

Handwritten signature or initials in blue ink.

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	133 411	133 411
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>133 411</b>	<b>133 411</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-133 411	-133 411
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-133 411</b>	<b>-133 411</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	95 556	95 556
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>95 556</b>	<b>95 556</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-17 917	-13 139
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 778	-4 778
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-22 695</b>	<b>-17 917</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>72 861</b>	<b>77 639</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	339	4 437
	Klientmedel hos SBC	993 120	884 972
	Inkasso	0	1 158
		<b>993 459</b>	<b>890 567</b>
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Upplupen försäkrings intäkt	0	100 000
		<b>0</b>	<b>100 000</b>

Handwritten marks: "AA" and "99" with other scribbles.

<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	502 975	909 060
	Reservering enligt stadgar	145 107	145 107
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-551 192
	<b>Vid årets slut</b>	<b>648 082</b>	<b>502 975</b>

<b>Not 15</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB	0,800 %	360 000	660 000	2019-06-28
	SEB	0,560 %	4 005 666	4 005 666	2019-09-28
	SEB	1,090 %	4 066 667	4 066 667	2019-09-28
	SEB	0,080 %	3 853 167	3 853 167	2019-09-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 285 500</b>	<b>12 585 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-100 000	
			<b>12 185 500</b>	<b>12 485 500</b>	

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	3 159	3 513
	Avgifter och hyror	145 461	205 581
		<b>148 620</b>	<b>209 094</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Efter förnyat påpekande från grannfastigheten har spårning gjorts för att finna orsak till vattenskada. Det kunde konstateras att avlopp från restaurang Paladar var bristfälliga och måste renoveras. Stora sättningar under golvet i deras kök gör att detta måste göras om i sin helhet och under tiden måste restaurangen hålla stängt.

7

AS  
AK  
99  
TS



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 14 / 3 2019

  
Per Göran Almström  
Ledamot

  
Therése Karolina Jensen  
Ledamot

  
Anna Sofia Alexandra Kenne  
Ledamot

  
Sven Alexander Staf  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2019



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 2018.

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 2018 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.

### 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Tegnégatan 19 för år 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 betryggande 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 försummelse 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 revisionsred 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 revisionsred 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 5 april 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	764 000	764 299	764 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 050 000	1 050 147	1 034 000
Bredbandsintäkter	63 000	64 220	64 000
Öresutjämning	0	5	0
Försäkringsersättning	0	19 659	0
Övriga intäkter	0	-858	0
	<b>1 877 000</b>	<b>1 897 472</b>	<b>1 862 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	-23 000	-9 327	-25 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-4 453	-15 000
Städning entreprenad	-40 000	-37 267	-38 000
Städning enligt beställning	0	-2 389	0
Sotning	-8 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-69 622	-70 000
Hissbesiktning	-3 000	-1 692	-1 700
Myndighetstillsyn	0	-14 333	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	0	0
Gård	-3 000	-629	0
Serviceavtal	0	-2 648	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 426	-3 000
Teleport/hissanläggning	0	-2 389	0
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Brandskydd	0	-8 629	0
	<b>-99 000</b>	<b>-154 804</b>	<b>-152 700</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-110 000	-82 653	-100 000
Tvättstuga	0	-10 266	0
Sophantering/återvinning	0	-4 767	0
Lås	0	-9 152	0
VVS	0	-10 241	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 447	0
Ventilation	0	-40 482	0
Balkonger/altaner	0	-40 000	0
Vattenskada	0	-11 929	0
	<b>-110 000</b>	<b>-210 938</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Sophantering/återvinning	0	-53 474	0
VVS	-200 000	0	0
Ventilation	0	0	-200 000
	<b>-200 000</b>	<b>-53 474</b>	<b>-200 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-39 000	-35 661	-37 000
Värme	-311 000	-289 321	-292 000
Vatten	-15 000	-35 133	-36 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-42 500	-30 000
	<b>-390 000</b>	<b>-402 614</b>	<b>-395 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-49 000	-51 381	-47 000
Bredband	-97 000	-94 715	-100 000
	<b>-146 000</b>	<b>-146 096</b>	<b>-147 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-142 000	-140 474	-142 000
	<b>-142 000</b>	<b>-140 474</b>	<b>-142 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 415	0
Juridiska åtgärder	0	-130 234	0
Inkassering avgift/hyra	0	-831	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-10 944	-11 500
Föreningskostnader	-2 000	-371	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 563	0
Förvaltningsarvode	-76 000	-74 623	-73 000
Administration	-3 000	-2 631	-3 000
Konsultarvode	0	-6 928	0
Tidningar facklitteratur	0	-445	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 120	-5 100
	<b>-102 000</b>	<b>-236 104</b>	<b>-94 600</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-51 000	-47 700	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-12 240	-10 000
	<b>-61 000</b>	<b>-59 940</b>	<b>-60 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-148 000	-147 642	-148 000
Förbättringar	-189 000	-188 899	-229 000
Inventarier	-5 000	-4 778	-4 800
	<b>-342 000</b>	<b>-341 319</b>	<b>-381 800</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 592 000</b>	<b>-1 745 763</b>	<b>-1 673 100</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>285 000</b>	<b>151 709</b>	<b>188 900</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	45	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Låneräntor	-112 000	-110 377	-111 200
Räntekostnader skattekonto	0	-29	0
	<b>-112 000</b>	<b>-110 359</b>	<b>-111 200</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>173 000</b>	<b>41 350</b>	<b>77 700</b>