

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegnérsgatan 19

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2027.
- 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 att höjas.

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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Alva Isgren	Ordförande	Alva Isgren ersätter Nils Tesch som ordförande från och med januari 2023 då Nils Tesch har sålt och lämnat föreningen
Nils Tesch	Ordförande	
Katarina Okmark	Ledamot	
Nathalie Louice Eva Wikström	Ledamot	
Göran Almström	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Göran Almström, Alva Isgren och Nina Okmark.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Catrin Moberg	Auktoriserad revisor	KPMG
---------------	----------------------	------

Valberedning

Anna Leo
Göran Almström

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Törnet 3	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

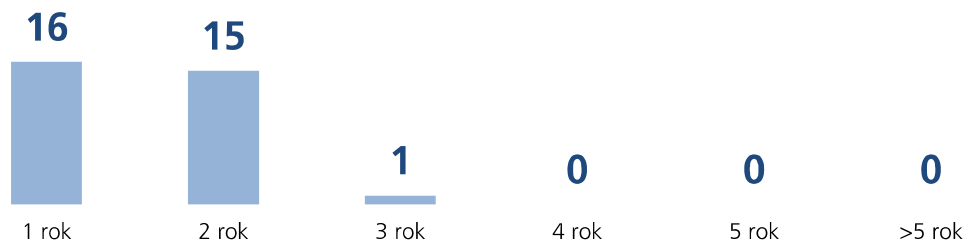
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 787 m², varav 1 390 m² utgör boyta 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	2024-06-30
Personlig träning/utbildning	153 m ²	2025-07-31
Café/Restaurang	83 m ²	2024-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades Under året.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärder ventilation/luftproblem	2021	Enligt underhållsplan
Diverse utvändig målning	2020	Enligt underhållsplan
Golv i restaurangkök	2019	Pga trasigt avlopp
OVK	2018	Lagligt krav
Energideklaration	2018	Lagligt krav
Ventilationsförbättringar	2018	
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 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	
Nytt staket på gården samt tak över cykelställ	2012	
Tätning av gård	2012	
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
Energideklaration	2008	Genomförd och godkänd
Renovering av fönster och balkongdörrar	2008	Inkl. byte till bullerglas mot Tegnérsgatan och energiglas både mot gård och gata
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
Byte av rör i tvättstuga	2022	Pga trasigt/tillfällig lagning
Målning trapphus/källare	2022	Normalt underhåll
Byte av/installation av elektroniska lås/porttelefoni/bokningstavla	2022	Modernisering/ökad säkerhet
Byte värmecentral	2022	Planerat underhåll
Byte hissmotor	2022	Planerat underhåll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
IPTV	Ownit
Städning	Tidynu
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Lås o Nycklar	Begelås (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	Åkerlunds Fastighetsservice AB
El	Nordic Green
Kameraövervakning	InSupport Nätverksvideo AB
Störningsjour	Svenska Störningsjouren AB

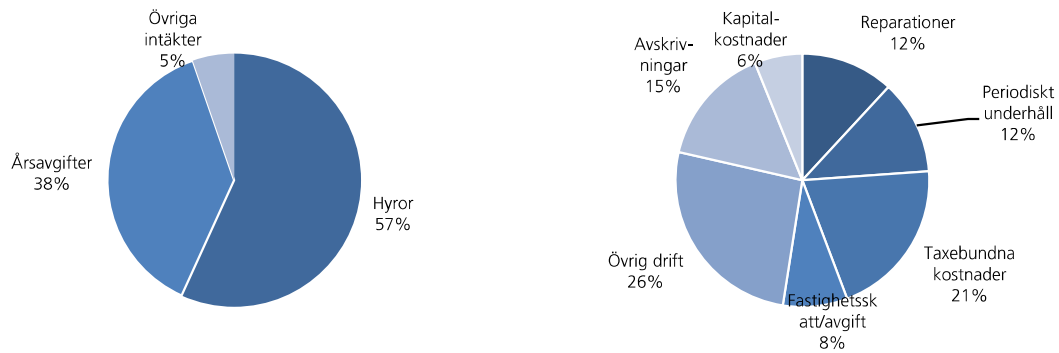
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 25 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 396 200	1 136 804
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 018 266	1 990 686
Finansiella intäkter	4 538	287
Minskning kortfristiga fordringar	46 363	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	5 370
	2 069 167	1 996 342
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 741 005	1 318 193
Finansiella kostnader	135 761	95 640
Ökning av kortfristiga fordringar	0	123 114
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	18 745	0
	2 095 511	1 736 947
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 369 856	1 396 200
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-26 344	259 396

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har i huvudsak haft digitala möten varje månad under året.

Under våren 2022 installerades nytt låssystem i syfte att höja säkerheten i huset ytterligare. I samband med låsbytet installerades porttelefon som ersatte portkod samt digitala, spårbara blippar för access till huset och gemensamma utrymmen samt för digital bokning av tvättstugetider.

Utredningen av odörer och ventilationsproblem fortsatte under året. Den vietnamesiska restaurangens fläkt flyttades och sanering av ytorna där den tidigare suttit gjordes. Problemen har därigenom åtgärdats delvis men planen är att fortsätta utredningen även under 2023.

Under hösten installerades en lösning för sortering av matavfall enligt lagkrav från och med januari 2023.

År 2022 gjordes en hel del nödvändiga investeringar. För år 2023 sätts fokus på besparingar och endast nödvändiga investeringar kommer att göras. I detta ingår främst byte av värmecentral samt stamspolning.

Mot bakgrund av höjda räntekostnader och uppvärmningskostnader beslutade Styrelsen om en 25% höjning av avgifterna från och med januari 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	550	550	550	550
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 888	2 816	2 778	2 770
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 695	9 838	9 982	10 205
Elkostnad/m ² totalyta	25	20	22	27
Värmekostnad/m ² totalyta	186	144	144	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	21	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	54	66	71
Soliditet (%)	58	58	57	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-194	236	232	-2 435
Nettoomsättning (tkr)	1 997	1 951	1 840	1 770

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	1 476 646	254 400	0	1 222 246
S:a bundet eget kapital	23 913 946	254 400	0	23 659 546
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 513 571	-254 400	235 820	-4 494 991
Årets resultat	-194 344	-194 344	-235 820	235 821
S:a fritt eget kapital	-4 707 914	-448 744	0	-4 259 171
S:a eget kapital	19 206 032	-194 344	0	19 400 376

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-194 344
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 259 171
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-254 400
summa balanserat resultat	-4 707 915

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

266 123
-4 441 792

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 996 933	1 951 237
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 333	39 449
Summa rörelseintäkter		2 018 266	1 990 686
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 475 972	-1 102 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 531	-147 375
Personalkostnader	Not 6	-77 502	-68 554
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-340 382	-341 319
Summa rörelsekostnader		-2 081 387	-1 659 512
RÖRELSERESULTAT		-63 121	331 174
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 538	287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 761	-95 640
Summa finansiella poster		-131 223	-95 354
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-194 344	235 821
ÅRETS RESULTAT		-194 344	235 821

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	31 541 652	31 877 256
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	53 750	58 528
Summa materiella anläggningstillgångar		31 595 402	31 935 784
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 598 202	31 938 584
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		39 325	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 408 025	1 520 057
Summa kortfristiga fordringar		1 447 350	1 520 057
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 447 350	1 520 057
SUMMA TILLGÅNGAR		33 045 552	33 458 641

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 437 300	22 437 300
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 476 646	1 222 246
Summa bundet eget kapital		23 913 946	23 659 546
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 513 571	-4 494 991
Årets resultat		-194 344	235 821
Summa fritt eget kapital		-4 707 914	-4 259 171
SUMMA EGET KAPITAL		19 206 032	19 400 376
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 475 500	13 675 500
Leverantörsskulder		61 859	115 844
Skatteskulder		11 514	17 170
Övriga skulder		65 989	72 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	224 658	177 646
Summa kortfristiga skulder		13 839 520	14 058 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 045 552	33 458 641

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	25-30 år	25-30 år
Standardförbättringar	15 år	15 år
Fastighetsrenovering	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tvättstuga	15 år	15 år
Stambyte	120 år	120 år
Bredband	10 år	10 år
Fasad	15 år	15 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Säkerhetsdörrar	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	764 299	764 299
Hyror lokaler momspliktiga	1 146 377	1 118 145
Bredbandsintäkter	72 960	68 780
Överlåtelse/pantsättning	13 283	0
Öresutjämning	14	13
	1 996 933	1 951 237

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	21 333	39 449
		21 333	39 449
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 567	41 567
	Fastighetsskötsel beställning	12 246	8 456
	Snöröjning/sandning	12 365	34 094
	Städning entreprenad	50 740	57 620
	Sotning	0	3 569
	Hissbesiktning	1 931	1 831
	Bevakning	2 851	713
	Gemensamma utrymnen	0	4 431
	Sophantering	0	2 504
	Serviceavtal	3 076	2 986
	Förbrukningsmateriel	597	2 051
	Brandskydd	0	50 239
		125 374	210 060
	Reparationer		
	Lokaler	5 526	0
	Tvättstuga	14 486	8 544
	Sophantering/återvinning	23 177	13 474
	Entré/trapphus	894	9 566
	Lås	22 740	684
	VVS	17 685	34 883
	Ventilation	75 522	85 248
	Hiss	94 053	7 654
	Tak	8 843	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	884
	Övrigt	0	23 393
		262 927	184 331
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	266 123	0
		266 123	0
	Taxebundna kostnader		
	El	45 404	35 857
	Värme	332 847	257 455
	Vatten	42 329	39 769
	Sophämtning/rehållning	32 413	36 956
		452 992	370 036
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	91 234	71 262
	Bredband	94 714	94 647
		185 948	165 909
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	182 608	171 928
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 475 972	1 102 264

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 616	0
	Tele- och datakommunikation	4 125	2 436
	Juridiska åtgärder	32 123	22 933
	Inkassering avgift/hyra	2 389	944
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 378	12 183
	Föreningskostnader	11 081	12 145
	Förvaltningsarvode	81 629	79 862
	Administration	19 421	3 282
	Konsultarvode	15 184	7 764
	Tidningar facklitteratur	1 126	445
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 460	5 380
		187 531	147 375
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 500	54 017
	Sociala kostnader	18 002	14 537
		77 502	68 554
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	147 038	147 642
	Förbättringar	188 566	188 899
	Inventarier	4 778	4 778
		340 382	341 319

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-4 873 748	-4 537 207
	Årets avskrivningar enligt plan	-335 604	-336 541
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 209 352	-4 873 748
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 541 652	31 877 256
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 805 496	10 805 496
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	21 396 000
	Taxeringsvärde mark	58 800 000	42 400 000
		84 800 000	63 796 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 400 000	51 400 000
	Lokaler	13 400 000	12 396 000
		84 800 000	63 796 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-133 411	-133 411
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-133 411	-133 411
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 556	95 556
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	95 556	95 556
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 028	-32 250
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 778	-4 778
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-41 806	-37 028
	Redovisat restvärde vid årets slut	53 750	58 528

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	38 169	62 002
	Klientmedel hos SBC	316 027	481 925
	Fordringar	0	61 855
	Räntekonto hos SBC	1 053 829	914 275
		1 408 025	1 520 057

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 222 246	1 030 858
	Reservering enligt stadgar	254 400	191 388
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 476 646	1 222 246

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
SEB	3,090 %	1 550 000	1 750 000	2023-11-28
SEB	3,090 %	4 005 666	4 005 666	2023-11-28
SEB	3,160 %	4 066 667	4 066 667	2023-09-28
SEB	3,220 %	3 853 167	3 853 167	2023-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut	13 475 500	13 675 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-13 475 500	-13 675 500	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 475 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	23 365	3 211
	Avgifter och hyror	201 293	174 435
		224 658	177 646

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

För år 2023 sätts fokus på besparingar och endast nödvändiga investeringar kommer att göras. I detta ingår främst byte av värmecentral samt stamspolning. Mot bakgrund av höjda räntekostnader och uppvärmningskostnader beslutade Styrelsen om en 25% höjning av avgifterna från och med januari 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Alva Isgren
Ordförande

Nils Tesch
Ordförande

Katarina Okmark
Ledamot

Nathalie Louice Eva Wikström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegnérsgatan 19 för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tegnérsgatan 19 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2023 se digital signatur för datum

KPMG AB

Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se