



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tegnérsgatan 19

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-26.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Törnet 3 | 2002 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1968

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 390 kvm och 3 lokaler om 397 kvm. Byggnadernas totalyta är 1787 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Alva Isgren | Ordförande |
| Alice Katarina Okmark | Kassör |
| Tina Amvon | Styrelseledamot |

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Monika Lindgren Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-27. Val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av värmecentral
Stamspolning - Återkommande underhåll
- 2022 ● Byte till digitalt låssystem för entré och tvättstuga
- 2021 ● Åtgärder ventilation/luftproblem - Enligt underhållsplan
- 2020 ● Diverse utvändigt målning - Enligt underhållsplan
- 2019 ● Golv i restaurangkök - Pga trasigt avlopp
- 2018 ● OVK - Lagligt krav
Enevideklamation - Lagligt krav
Ventilationsförbättringar
- 2017 ● Golv i entrén - Uppsnygning
Målning fönster & balkongdörrar åt gården - Normalt underhåll
Stamspolning - Återkommande underhåll
- 2016 ● Renovering av hissen - Styrsystem och uppgradering till ny standard
- 2015 ● Förstärkt taksäkerhet - Nya regler
Trapp- och källarbelysning - Modernisering
- 2014 ● Säkerhetsdörrar - Ljudisolering, brand- och inbrottsskydd
Postboxar - Nödvändigt med säkerhetsdörrar utan brevlåda
Radonsanering - Bortventilering av radon
- 2013 ● Ommålning av tak
- 2012 ● Nytt staket på gården samt tak över cykelställ
Tätning av gård
- 2010 ● Fasadenovering mot gata
Nya brevkast - Krav från posten
Renovering av tvättstuga - Inklusive byte av maskiner

- 2009** ● Ny lösning för ingång till trapphuset - Glasat parti i metallprofiler mot gata och ny port mot trapphuset
- 2008** ● Energideklaration - Genomförd och godkänd
Renovering av fönster och balkongdörrar - Inkl. byte till bullerglas mot Tegnégatan och energiglas både mot gård och gata
- 2005** ● Renovering av balkonger
Målning av källaren
Nya förråd i källaren
Vind ombyggd till 2 lägenheter
- 2004** ● Elstambyte
Upprustning av trapphus
Rörstambyte
- 1996** ● Omputsning av fasad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes 1/1 2023 på grund av ökade uppvärmningskostnader samt höjd ränta. Amorteringen på våra lån har sänkts för att stärka föreningens likviditet.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 357 166 | 1 996 933 | 1 951 237 | 1 839 890 |
| Resultat efter fin. poster | -561 686 | -194 344 | 235 821 | 231 861 |
| Soliditet (%) | 57 | 58 | 58 | 57 |
| Yttre fond | 1 464 923 | 1 476 646 | 1 222 246 | 1 030 858 |
| Taxeringsvärde | 84 800 000 | 84 800 000 | 63 796 000 | 63 796 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 753 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 43,8 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 9 605 | 9 695 | 9 838 | 9 982 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 7 471 | 7 541 | 7 653 | 7 765 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 153 | 231 | 323 | 321 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 30 | 25 | 20 | 22 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 173 | 186 | 144 | 144 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 107 | 24 | 22 | 21 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 310 | 235 | 186 | 187 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 4,15 | 1,00 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 12,76 | - | - | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta beror främst på den investering om ca 500 000 kr i ny elcentral som gjordes men som också hade budgeterats för. Ränteläget förändrades väsentligt och föreningens räntekostnader ökade med 400 000 kr jämfört med tidigare år. Under året gjordes även en stamspolning och nödvändiga reparationer av rör och avlopp vilket också ökade driftskostnaderna för VA.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 17 717 613 | - | - | 17 717 613 |
| Upplåtelseavgifter | 4 719 687 | - | - | 4 719 687 |
| Fond, yttre underhåll | 1 476 646 | -266 123 | 254 400 | 1 464 923 |
| Balanserat resultat | -4 513 571 | 71 779 | -254 400 | -4 696 191 |
| Årets resultat | -194 344 | 194 344 | -561 686 | -561 686 |
| Eget kapital | 19 206 031 | 0 | -561 686 | 18 644 345 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 441 792 |
| Årets resultat | -561 686 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -254 400 |
| Totalt | -5 257 878 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 494 812 |
| Balanseras i ny räkning | -4 763 066 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 357 166 | 1 996 933 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 33 323 | 21 333 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 390 489 | 2 018 266 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 789 046 | -1 475 972 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -210 150 | -187 531 |
| Personalkostnader | 10 | -71 220 | -77 502 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -340 356 | -340 382 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 410 772 | -2 081 387 |
| RÖRELSERESULTAT | | -20 283 | -63 121 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 15 774 | 4 538 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -557 177 | -135 761 |
| Summa finansiella poster | | -541 403 | -131 223 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -561 686 | -194 344 |
| ÅRETS RESULTAT | | -561 686 | -194 344 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 18 | 31 206 072 | 31 541 652 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 48 974 | 53 750 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 31 255 046 | 31 595 402 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 14 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 31 257 846 | 31 598 202 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 3 782 | 39 325 |
| Övriga fordringar | 15 | 1 174 474 | 1 408 025 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 178 256 | 1 447 350 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 178 256 | 1 447 350 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 32 436 102 | 33 045 552 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 22 437 300 | 22 437 300 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 464 923 | 1 476 646 |
| Summa bundet eget kapital | | 23 902 223 | 23 913 946 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 696 191 | -4 513 571 |
| Årets resultat | | -561 686 | -194 344 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 257 878 | -4 707 914 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 18 644 346 | 19 206 032 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18 | 13 350 500 | 13 475 500 |
| Leverantörsskulder | | 80 519 | 61 859 |
| Skatteskulder | | 13 754 | 11 514 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 121 306 | 65 989 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 225 677 | 224 658 |
| Summa kortfristiga skulder | | 13 791 756 | 13 839 520 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 32 436 102 | 33 045 552 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -20 283 | -63 121 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 340 356 | 340 382 |
| | 320 073 | 277 261 |
| Erhållen ränta | 15 774 | 4 538 |
| Erlagd ränta | -556 905 | -115 607 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -221 058 | 166 192 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 17 816 | 46 363 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 76 965 | -38 899 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -126 278 | 173 656 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 25 000 | 0 |
| Amortering av lån | -150 000 | -200 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -125 000 | -200 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -251 278 | -26 344 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 369 856 | 1 396 200 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 118 578 | 1 369 856 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tegnégatan 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|---------------|
| Byggnad | 0,87 - 6,67 % |
| Maskiner och inventarier | 5 % |
| Fastighetsförbättringar | 3,33 - 4 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 955 392 | 764 299 |
| Årsavgifter - bortfall | -2 052 | 0 |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 1 144 932 | 1 146 377 |
| Deb. fastighetsskatt, moms | 131 945 | 0 |
| Bredband | 90 880 | 72 960 |
| Påminnelseavgift | 480 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 8 925 | 13 283 |
| Överlåtelseavgift | 6 565 | 0 |
| Vidarefakturerade kostnader | 5 384 | 0 |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 14 714 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | 1 | 14 |
| Summa | 2 357 166 | 1 996 933 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Elstöd | 12 444 | 0 |
| Övriga intäkter | 20 879 | 21 333 |
| Summa | 33 323 | 21 333 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 45 443 | 41 567 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 38 957 | 12 246 |
| Larm och bevakning | 10 370 | 0 |
| Städning enligt avtal | 55 497 | 50 740 |
| Städning utöver avtal | 956 | 0 |
| Hissbesiktning | 2 073 | 1 931 |
| Bevakning | 0 | 2 851 |
| Gårdkostnader | 2 113 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 3 352 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 12 634 | 12 365 |
| Serviceavtal | 23 772 | 3 076 |
| Förbrukningsmaterial | 150 | 597 |
| Summa | 195 317 | 125 374 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Hyseslokaler | 4 783 | 5 526 |
| Tvättstuga | 8 980 | 14 486 |
| Trapphus/port/entr | 818 | 894 |
| Sophantering/återvinning | 0 | 23 177 |
| Dörrar och lås/porttele | 968 | 22 740 |
| VVS | 62 487 | 17 685 |
| Ventilation | 29 945 | 75 522 |
| Hissar | 11 390 | 94 053 |
| Tak | 0 | 8 843 |
| Balkonger/altaner | 13 472 | 0 |
| Summa | 132 843 | 262 927 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 0 | 266 123 |
| Tvättstuga | 55 254 | 0 |
| Värmeanläggning | 439 558 | 0 |
| Summa | 494 812 | 266 123 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 53 128 | 45 404 |
| Uppvärmning | 309 275 | 332 847 |
| Vatten | 191 558 | 42 329 |
| Sophämtning/renhållning | 41 943 | 32 413 |
| Summa | 595 904 | 452 992 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 91 003 | 91 234 |
| Kabel-TV | 35 976 | 0 |
| Bredband | 58 343 | 94 714 |
| Fastighetsskatt | 184 848 | 182 608 |
| Summa | 370 169 | 368 556 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 0 | 1 616 |
| Tele- och datakommunikation | 6 891 | 4 125 |
| Juridiska åtgärder | 28 369 | 32 123 |
| Inkassokostnader | 1 921 | 2 389 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 120 | 1 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 29 861 | 13 378 |
| Föreningskostnader | 473 | 11 081 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 83 975 | 81 629 |
| Överlåtelsekostnad | 9 109 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 13 396 | 0 |
| Administration | 7 300 | 19 421 |
| Konsultkostnader | 21 490 | 15 184 |
| Tidningar och facklitteratur | 1 786 | 1 126 |
| Bostadsrätterna Sverige | 5 460 | 5 460 |
| Summa | 210 150 | 187 531 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 55 000 | 59 500 |
| Arbetsgivaravgifter | 16 220 | 18 002 |
| Summa | 71 220 | 77 502 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 557 177 | 135 572 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 189 |
| Summa | 557 177 | 135 761 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 36 751 004 | 36 751 004 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 36 751 004 | 36 751 004 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -5 209 352 | -4 873 748 |
| Årets avskrivning | -335 580 | -335 604 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -5 544 932 | -5 209 352 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 31 206 072 | 31 541 652 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>10 805 496</i> | <i>10 805 496</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 26 000 000 | 26 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 58 800 000 | 58 800 000 |
| Summa | 84 800 000 | 84 800 000 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 228 967 | 228 967 |
| Utgående anskaffningsvärde | 228 967 | 228 967 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -175 217 | -170 439 |
| Avskrivningar | -4 776 | -4 778 |
| Utgående avskrivning | -179 993 | -175 217 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 48 974 | 53 750 |

| NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 800 | 2 800 |
| Summa | 2 800 | 2 800 |

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 55 896 | 38 169 |
| Klientmedel | 0 | 316 027 |
| Transaktionskonto | 213 383 | 0 |
| Borgo räntekonto | 905 195 | 1 053 829 |
| Summa | 1 174 474 | 1 408 025 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2024-11-28 | 4,61 % | 4 005 666 | 4 005 666 |
| SEB | 2024-09-28 | 4,56 % | 4 066 667 | 4 066 667 |
| SEB | 2024-10-28 | 4,61 % | 3 853 167 | 3 853 167 |
| SEB | 2024-11-28 | 4,61 % | 1 425 000 | 1 550 000 |
| Summa | | | 13 350 500 | 13 475 000 |
| Varav kortfristig del | | | 13 350 500 | 13 475 500 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 725 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor | 23 637 | 23 365 |
| Förutbet hyror/avgifter | 202 040 | 201 293 |
| Summa | 225 677 | 224 658 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 17 000 000 | 17 000 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Händelser som har ägt rum under året inkluderar: * Byte av värmecentral * Installation av ny tvättmaskin * Utbyte av rör i tvättstugan * Inspektion av lägenheter av Anticimex, enligt treårig cykel * Översyn av hyreskontrakt för föreningens lokaler * Beviljande av elstöd * Införande av en ny avgift för ansökan om andrahandsuthyrning, vilket är nytt för detta år. * Stamspolning Den höjda hyran trädde i kraft i januari 2023, och det finns för närvarande ingen plan för ytterligare höjningar framöver.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Alva Isgren
Ordförande

Alice Katarina Okmark
Kassör

Tina Amvon
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.04.2024 21:39

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 18.04.2024 21:11

DOCUMENT ID:
rkWrDxx1WC

ENVELOPE ID:
HkBPex1-R-rkWrDxx1WC

DOCUMENT NAME:
Brf Tegnérsgatan 19, 769606-2640 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Alice Katarina Okmark nina.okmark@gmail.com | Signed Authenticated | 18.04.2024 21:26 18.04.2024 21:15 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1965/05/28) IP: 84.55.67.29 |
| 2. ALVA ISGREN isgrenalva@gmail.com | Signed Authenticated | 18.04.2024 21:31 18.04.2024 21:30 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1996/05/27) IP: 102.61.124.7 |
| 3. TINA AMVON tina.amvon@gmail.com | Signed Authenticated | 18.04.2024 21:34 18.04.2024 21:32 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1988/08/08) IP: 84.55.67.59 |
| 4. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se | Signed Authenticated | 18.04.2024 21:39 18.04.2024 21:38 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 217.215.83.231 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegnérgatan 19, org. nr 769606-2640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegnérgatan 19 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 upplyser, 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 revisionsmed 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 de 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 Bostadsrättsföreningen Tegnérgatan 19 för år 2023 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 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.

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 överträdelser 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.

Luleå den dag vår digitala signatur utvisar

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.04.2024 21:41

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 18.04.2024 21:11

DOCUMENT ID:
rJmrPxlkWA

ENVELOPE ID:
BJerwegJZ0-rJmrPxlkWA

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Tegnergatan 19.pdf
2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se | Signed Authenticated | 18.04.2024 21:41 18.04.2024 21:41 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 217.215.83.231 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed