

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen TEGNERGATAN 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2002.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades år 2002-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2000-10-24 hos PRV.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Törnet * 3	2002-09-11	Stockholm

- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.
- Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan

Underhållsplanen upprättades 2001-12-01 och sträcker sig fram till 2006-12-01.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År
Omläggning av tak	1994
Oputsning av fasad	1996

PRV
K/M

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes år 1934 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 794 kvadratmeter, varav 1 212 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 582 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter som bostadsrätter och 4 lägenheter står tomma och beräknas säljas av föreningen under 2003.

Utöver detta upplåter föreningen 9 objekt med hyresrätt. Dessa objekt består av både bostäder och lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	ev. löptid
Zoo affär	t om 2003-09-30
Restaurang	t om 2006-09-30
Studio/musik	t om 2005-06-30
Tandläkare	t om 2003-09-30
Studio/ateljé	t om 2004-09-30
Makeup studio	t om 2005-09-30

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	4 rok
15	12	1

Medlemmar

Under räkenskapsåret har 21 nyupplåtelser gjorts.

Av föreningens 21 medlemslägenheter har under året 1 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Enligt föreningens stadgar § 16

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

12/12
RM

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mats Andersson	Ledamot
Nils Montan	Ledamot
Rasmus Rasmusson	Ledamot
Emma Lönnstad	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Mats Andersson, Nils Montan, Rasmus Rasmusson, Emma Lönnstad.

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit:

Therése Hederby, ordinarie.

Stämmor

Köpestämma hölls den 2002-03-20.

Väsentliga händelser, framtida utveckling och föreningens ekonomi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Byte av armatur i trapphus.
- Rättbekämpning i Zoo-affären och i restaurangen.
- Uppsättning av brandvarnare i samtliga lägenheter

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Renovering av lokal (Zoo-affär).
- Takarbete, (lanterniner), (zoo-affär).

Framtida utveckling:

- Stambyte och byte av elstiglar.
- Ombyggnad av råvind till bostäder: Inom 2-4 år.

Ekonomi

Föreningen beskattas konventionellt som en s k skattemässigt ökta bostadsrättsförening

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att årets underskott 128 731 kronor balanseras i ny räkning

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

R R H
NM

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2002

2001

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

464 207

Övriga rörelseintäkter

-1

464 207

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetsskötsel

-22 196

Reparationer

-48 837

Taxebundna kostnader

-120 479

Övriga driftskostnader

-6 434

Fastighetsskatt

-49 376

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-62 422

Avskrivningar och nedskrivningar

-25 930

-335 674

RÖRELSERESULTAT

128 533

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 852

Räntekostnader och liknande resultatposter

-241 482

-236 630

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-108 097

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens reparationsfond

Not 6

-20 634

-20 634

ÅRETS RESULTAT

-128 731

NM RP/H

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2002

2001

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

Not 3 27 680 470
27 680 470

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Insats SBC

2 800
2 800

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

27 683 270

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar

4 274

Övriga fordringar

24

Förutbetalda kostnader

Not 4 18 570
22 868

KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL

Kassa, postgiro och bank

10 561

SBC klientmedel i SHB

190 968

201 529

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

224 397

SUMMA TILLGÅNGAR

27 907 667

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 5

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

14 266 709

Upplåtelseavgifter

733 542

15 000 251

Ansamlad förlust

Årets resultat

-128 731

-128 731

SUMMA EGET KAPITAL

14 871 520

		2002	2001
AVSÄTTNINGAR	Not 6		
Föreningens reparationsfond		20 634	
		<u>20 634</u>	
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	12 600 000	
		<u>12 600 000</u>	
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		87 753	
Skatteskulder		49 376	
Övriga kortfristiga skulder		209 614	
Förutbetalda avgifter och hyror		68 770	
		<u>415 513</u>	
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		27 907 667	
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Uttagna fastighetsinteckningar		15 000 000	
Ansvarsförbindelser		Inga	

NR
MM

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges. Öresavrundning har skett.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Vad gäller föreningens reparationsfond görs avsteg mot årsredovisningslagen i avvaktan på besked från bokföringsnämnden.

Benämningen dispositionsfond existerar inte i årsredovisningslagen. För att följa lagen har därför dispositionsfonden bokats om till balanserat resultat. Någon stadgeändring behövs inte.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2002	2001
Byggnad	0,5%	-

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta

P.g.a. köp av fastigheten och ombildning till bostadsrättsförening den 11 september 2002 så finns det inga jämförelsesiffror för 2001

	2002	2001
NOT 1		
ÅRSVIGIFTER, HYROR		
Årsavgifter	126 585	
Hyror	337 622	
	<u>464 207</u>	
NOT 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel enligt beställning	13 530	
Städning enligt beställning	1 375	
Förbrukningsmateriel	500	
Brandvarnare	6 791	
	<u>22 196</u>	
Reparationer		
Hyreslägenheter	29 828	
Lokaler	1 950	
Tvättstuga	10 618	
Lås	1 125	
VVS	5 316	
	<u>48 837</u>	

	2002	2001
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	6 861	
Värmekostnader	82 776	
Vattenkostnader	22 722	
Sophämtning	2 342	
Grovsopor	2 828	
Snöröjning	2 950	
	<u>120 479</u>	
Övriga driftskostnader		
Försäkring	6 434	
	<u>6 434</u>	
Fastighetsskatt	49 376	
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Inkasso/betalningsföreläggande	188	
Förvaltningsarvode	24 426	
Teknisk förvaltning	29 935	
Juridik	1 400	
Administration	1 257	
Övriga förvaltningskostnader	3 061	
Avgift till organisationer	2 155	
	<u>62 422</u>	
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	25 930	
	<u>25 930</u>	
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	335 674	
NOT 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Nyanskaffningar	27 706 400	
Utgående anskaffningsvärde	<u>27 706 400</u>	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enligt plan	-25 930	
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-25 930</u>	
Planenligt restvärde vid årets slut	27 680 470	
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 805 496	

NM RR 14

	2002	2001
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 662 000	
Taxeringsvärde mark	8 753 000	
	<u>22 415 000</u>	

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	12 647 000
Lokaler	9 768 000

	2002	2001
NOT 4		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	02-12-31	01-12-31
Fastighetsförsäkring	12 868	
Elkostnad	1 715	
Vattenkostnad	3 987	
	<u>18 570</u>	

	2002	Enligt stämmans beslut	2001
NOT 5			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	14 266 709	14 266 709	
Upplåtelseavgifter	733 542	733 542	
	<u>15 000 251</u>	<u>15 000 251</u>	
Ansamlad förlust			
Årets resultat	-128 731		
	<u>-128 731</u>		
Summa eget kapital	14 871 520	15 000 251	

	2002	2001
NOT 6		
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Årets avsättning	20 634	
Vid årets slut	<u>20 634</u>	

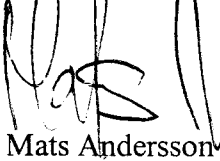
NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

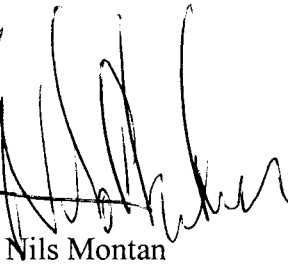
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	02-12-31	02-12-31	01-12-31	
Statshypotek	5,00%	2 600 000		Ränterörligt
Statshypotek	5,64%	10 000 000		2007-09-30
Låneskuld med förfalldag inom 5 år		12 600 000		
Summa skulder till kreditinstitut		12 600 000		
Avgår kortfristig del		<u>0</u>		
		12 600 000		

Stockholm den

2:a APRIL 2013



Mats Andersson



Nils Montan



Rasmus Rasmusson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Therése Hederby

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Tegnergatan 19

Organisationsnummer 769606-2640

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Tegnergatan 19 för räkenskapsåret 2002-01-01 – 2002-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför vi tillstyrker

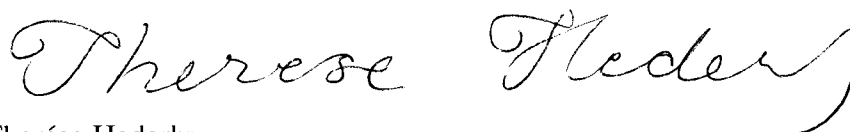
att resultat- och balansräkningen fastställts och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2003-04-02



Therése Hederby
Av föreningen vald revisor

Brf Tegnergatan 19

	Budget 2003	Utfall 2002	Budget 2002
BUDGET			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	547 116	126 585	178 716
Hyror bostäder	85 644	69 806	19 077
Hyror lokaler momspliktiga	732 588	267 816	273 502
Hyror lokaler	131 468		
Övriga intäkter		-1	
SA RÖRELSENS INTÄKTER	1 496 816	464 207	471 295
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel enligt beställning		-13 530	
Städning entreprenad			-7 671
Städning enligt beställning		-1 375	
Förbrukningsmateriel		-500	
Brandvarnare		-6 791	
		-22 196	-7 671
Reparationer			
Byggnad	-70 000		-21 479
Hyseslägenheter		-29 828	
Lokaler		-1 950	
Tvättstuga		-10 618	
Lås		-1 125	
VVS		-5 316	
	-70 000	-48 837	-21 479
Taxebundna kostnader			
Elkostnader	-28 000	-6 861	-8 285
Värmekostnader	-185 400	-82 776	-55 233
Vattenkostnader	-46 500	-22 722	-13 808
Sophämtning	-18 600	-2 342	-5 523
Grovsopor		-2 828	
Snöröjning		-2 950	
	-278 500	-120 479	-82 849
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-20 500	-6 434	-8 285
	-20 500	-6 434	-8 285
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt	-169 620	-49 376	-49 378
	-169 620	-49 376	-49 378

MM RLH

Brf Tegnergatan 19

	Budget 2003	Utfall 2002	Budget 2002
BUDGET			
Administrativa kostnader			
Inkasso/betalningsföreläggande		-188	
Förvaltningsarvode	-60 500	-24 426	-16 570
Teknisk förvaltning	-92 500	-29 935	-11 047
Juridik		-1 400	
Administration		-1 257	
Övriga förvaltningskostnader		-3 061	
Avgifter till organisationer	-4 310	-2 155	
	-157 310	-62 422	-27 617
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-84 505	-25 930	-25 930
	-84 505	-25 930	-25 930
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-780 435	-335 674	-223 209
RÖRELSERESULTAT	716 381	128 533	248 086
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	5 000	4 828	
Skatteränta ej skattepliktig		24	
Låneräntor	-790 567	-241 314	-243 945
Övriga räntekostnader		-168	
	-785 567	-236 630	-243 945
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-69 186	-108 097	4 141
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Avsättning föreningens reparationsfond	-71 298	-20 634	-20 635
	-71 298	-20 634	-20 635
SKATT			
Statlig skatt	-35 000		-9 437
	-35 000		-9 437
BUDGETERAT RESULTAT	-175 484	-128 731	-25 931

NM
K/L MA