

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen TEGNERGATAN 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2003.

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 2002-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2000-10-24 hos PRV. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende fastighetslokaler.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Törnet 3	2002	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Uppvärmning i fastigheten är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 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 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt. 8

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Hyresgäst	Verksamhet	Löptid	Uppsägning
ERLADO AB	Zooaffär	2003-09-30	2003-09-30
THE BUS STOP HB	Restaurang	2006-09-30	2006-09-30
LAXBERG SAMUEL	Studio/musik	2005-06-30	2005-06-30
RITZINGER HANS TANDLÄKARE	Tandläkare	2003-09-30	2003-09-30
GORDON WILLY	Studio/atelje	2004-09-30	2004-09-30
	Makeup studio	2005-09-30	

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
15	11	1	1

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001-12-01 och sträcker sig fram till 2006-12-01.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År
Omläggning tak	1994
Omputsning av fasad	1996

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 7 överlåtits.

Under året har 1 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 9 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

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mats Andersson	Ledamot	avgått under året
Nils Montan	Ledamot	avgått under året
Helene Grenmark	Ledamot	
Max Granström	Ledamot	
Malin Svensson	Ledamot	
Johan Tholander	Ledamot	
Daniel Bengtsson	Ledamot	
Monica Granbeck	Suppleant	
Britt Runsten	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden. 7

Revisorer

Revisor har varit:
Jan-Ove Brandt, KPMG

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-05-27.
Extra stämma nr 1: 2003-09-22
Extra stämma nr 2: 2003-12-15

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Lagat läckage och återställande av de båda köken i lägenhet 54 som orsakade läckage ner till lägenhet 44.
- Lagat läckage och återställande av de båda köken i lägenhet 41 som orsakade läckage ner till lägenhet 31.
- Lagat läckage i restauranglokalen.
- Lagat läckage i pannrummet.
- Installerat kodlås på innerdörren.
- Installerat nytt element i restauranglokalen.
- Föreningen har anlitat HIFAB som projektledare för stambytet, försäljning av råvind mm.
- Styrelsen har beslutat om att installera ny hissmotor och förbereda för hiss ända upp till vinden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Stambyte planeras med start 2004-09-01
- Hissen kommer att repareras vecka 8.
- Nödvändig reparation/underhåll av Zoo-affären kommer att äga rum under april.

Föreningens ekonomi

Inga avgiftshöjningar har planerats då likviditeten är god.

Stambytet ska enligt den ekonomiska planen finansieras via försäljning av råvind, försäljning av tandläkarlokal samt via befintliga medel på likvidkontot.


Nyckeltal	2003	2002
Årsavgift/kvm Bostadrättsyta	518	114
Lån/kvm Bostadrättsyta	11321	11321
Elkostnad/hushåll	890	245
Värmekostnad/hushåll	8407	2956
Vattenkostnad/hushåll	2324	812

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

årets resultat:	-84 122:68
och ansamlad förlust:	<u>-128 731:00</u>
summa	-212 853:68

balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2003	2002
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 603 742	464 207
Övriga rörelseintäkter		<u> </u>	<u> </u>
		1 603 742	464 207
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetsskötsel	Not 2	-24 218	-22 196
Reparationer		-120 896	-48 837
Taxebundna kostnader		-356 231	-120 479
Övriga driftskostnader		-21 653	-6 434
Fastighetsskatt		-169 620	-49 376
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-185 050	-62 422
Personalkostnader		-19 155	
Avskrivningar		<u>-84 505</u>	<u>-25 930</u>
		-981 328	-335 674
RÖRELSERESULTAT		622 414	128 533
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter		25 684	4 852
Räntekostnader		<u>-660 923</u>	<u>-241 482</u>
		-635 239	-236 630
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-12 825	-108 097
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Föreningens reparationsfond	Not 6	<u>-71 298</u>	<u>-20 634</u>
		-71 298	-20 634
SKATT			
Statlig skatt		<u> </u>	<u> </u>
ÅRETS RESULTAT		-84 123	-128 731

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2003	2002
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	<u>27 595 965</u>	<u>27 680 470</u>
		27 595 965	27 680 470
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 598 765	27 683 270
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		4 296	4 274
Övriga fordringar		40	24
Förutbetalda kostnader	Not 4	<u>19 024</u>	<u>18 570</u>
		23 360	22 868
KASSA OCH BANK			
Kassa, postgiro och bank		10 561	10 561
SBC klientmedel i SHB		<u>1 992 223</u>	<u>190 968</u>
		2 002 784	201 529
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 026 144	224 397
SUMMA TILLGÅNGAR		29 624 909	27 907 667
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Not 5			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 236 636	14 266 709
Upplåtelseavgifter		<u>1 351 164</u>	<u>733 542</u>
		16 587 800	15 000 251
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-128 731	
Årets resultat		<u>-84 123</u>	<u>-128 731</u>
		-212 854	-128 731
SUMMA EGET KAPITAL		16 374 946	14 871 520

		2003	2002
AVSÄTTNINGAR			
Föreningens reparationsfond	Not 6	91 932	20 634
		91 932	20 634
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	12 600 000	12 600 000
		12 600 000	12 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		36 264	87 753
Skatteskulder		169 620	49 376
Övriga kortfristiga skulder		229 269	209 614
Upplupna kostnader	Not 8	9 395	
Förutbetalda avgifter och hyror		113 483	68 770
		558 031	415 513
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		29 624 909	27 907 667
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar		15 000 000	15 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Föreningens reparationsfond har redovisats som en avsättning och dess förändring har redovisats över resultaträkningen

Bokföringsnämndens allmänna råd, som börjar gälla för räkenskapsår från och med 2004-01-01 innebär att föreningens reparationsfond skall redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital och inte påverka resultaträkningen.

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

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

	2003	2002
Byggnad	0,5%	0,5%

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

NOT 1

ÅRSavgIFTER, HYRESINTÄKTER

Årsavgifter	576 937	126 585
Hysesintäkter	1 026 805	337 622
	1 603 742	464 207

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel enligt beställning	20 872	13 530
Städning enligt beställning		1 375
Hissbesiktning	1 028	
Hiss	826	
Förbrukningsmateriel	1 492	500
Brandvarnare		6 791
	24 218	22 196

Reparationer

Hyseslägenheter	5 363	29 828
Lokaler		1 950
Gemensamma utrymmen	1 921	
Tvättstuga	2 042	10 618
Lås	8 932	1 125
VVS	16 365	5 316
Elinstallationer	3 013	
Hiss	2 019	
Vattenskada	79 221	
Skadegörelse	2 020	
	120 896	48 837

	2003	2002
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	24 918	6 861
Värmekostnader	235 391	82 776
Vattenkostnader	65 058	22 722
Sophämtning	10 312	2 342
Grovsopor	12 404	2 828
Snöröjning	8 148	2 950
	356 231	120 479
Övriga driftskostnader		
Försäkring	21 653	6 434
	21 653	6 434
Fastighetsskatt	169 620	49 376
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	288	
Datakommunikation	1 776	
Postbefordran	337	
Inkasso/betalningsföreläggande	-79	188
Förvaltningskostnader	120	
Styrelseomkostnader	992	
Förvaltningsarvode	60 370	24 426
Arvode SBC övrigt	1 476	
Teknisk förvaltning	92 479	29 935
Juridik	21 035	1 400
Administration	1 946	1 257
Övriga förvaltningskostnader		3 061
Avgift till organisationer	4 310	2 155
	185 050	62 422
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	15 269	
Sociala kostnader	3 886	
	19 155	
Avskrivningar		
Byggnad	84 505	25 930
	84 505	25 930
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	981 328	335 674

	2003	2002
NOT 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27 706 400	
Nyanskaffningar		27 706 400
Utgående anskaffningsvärde	27 706 400	27 706 400

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-25 930	
Årets avskrivningar enligt plan	-84 505	-25 930
Utgående avskrivning enligt plan	-110 435	-25 930

Planenligt restvärde vid årets slut	27 595 965	27 680 470
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 805 496	10 805 496

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 456 000	13 662 000
Taxeringsvärde mark	9 310 000	8 753 000
	23 766 000	22 415 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	13 608 000	12 647 000
Lokaler	10 158 000	9 768 000

	03-12-31	02-12-31
NOT 4		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	17 569	12 868
Elkostnad	1 455	1 715
Vattenkostnad		3 987
	19 024	18 570

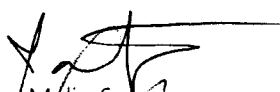
	2003	Enligt stämmans beslut	2002
NOT 5			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	15 236 636	969 927	14 266 709
Upplåtelseavgifter	1 351 164	617 622	733 542
	16 587 800	1 587 549	15 000 251
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust	-128 731	-128 731	
Årets resultat	-84 123	128 731	-128 731
	-212 854		-128 731
Summa eget kapital	16 374 946	1 587 549	14 871 520

	2003	2002
NOT 6		
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	20 634	
Årets avsättning	<u>71 298</u>	<u>20 634</u>
Vid årets slut	91 932	20 634

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	03-12-31	03-12-31	02-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,30%	2 600 000	2 600 000	Rörligt
Stadshypotek AB	5,64%	<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>	07-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		12 600 000	12 600 000	

	03-12-31	02-12-31
NOT 8		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Vattenkostnad	3 461	
Bankkostnad	441	
Föreningsarvoden styrelsen	4 581	
Sociala avgifter föreningsarvoden	<u>912</u>	
	9 395	

Stockholm den 21/4-04


Malin Svensson

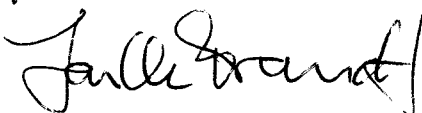

Helene Grenmark


Max Granström


Johan Tholander


Daniel Bengtsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 26 april 2004



Jan-Ove Brandt
KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tegnérsgatan 19

Org nr 769606-2640

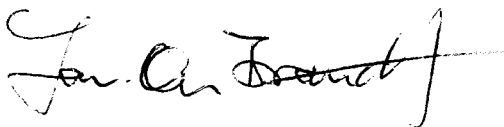
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Tegnérsgatan 19 för år 2003. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. 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. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

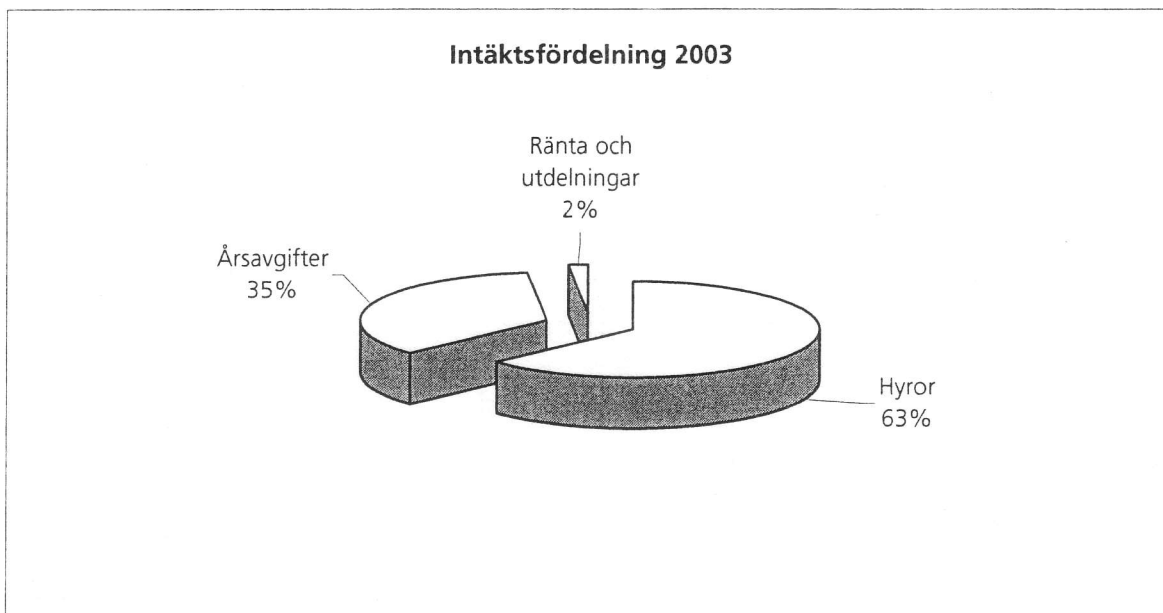
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 april 2004

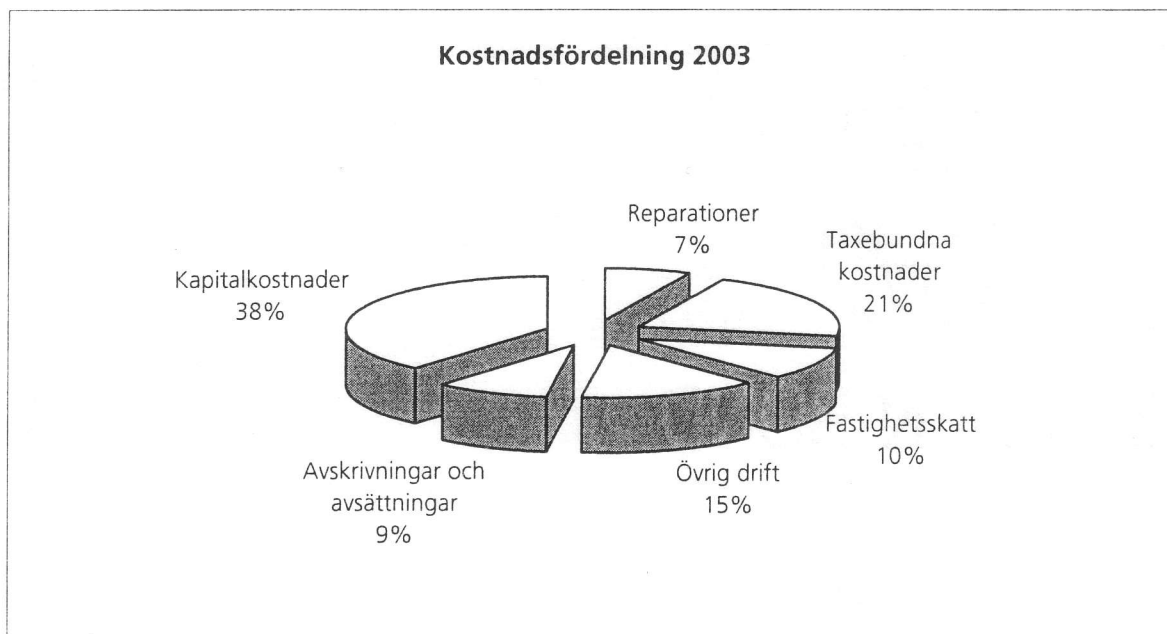


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	518 kr	Ränta och utdelningar:	14 kr
Hyror:	1 523 kr		



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	68 kr	Taxebundna kostnader	199 kr
Fastighetsskatt	95 kr	Statlig skatt	0 kr
Övrig drift	140 kr	Avskrivningar och avsättningar	87 kr
Kapitalkostnader	370 kr		

Ytuppgifter; 1113 kvm bostadsrättslgh och 674 kvm hyresrättslgh samt lokaler

	Budget 2004	Utfall 2003	Budget 2003
BUDGET			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	581 912	576 937	547 116
Hyror bostäder	66 432	72 181	85 644
Hyror lokaler momspliktiga	857 484	819 988	732 588
Hyror lokaler	134 636	134 636	131 468
SA RÖRELSENS INTÄKTER	1 640 464	1 603 742	1 496 816
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel enligt beställning		-20 872	
Hissbesiktning	-1 060	-1 028	
Hiss		-826	
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 492	
	-3 060	-24 218	
Reparationer			
Byggnad	-70 000		-70 000
Hyseslägenheter		-5 363	
Gemensamma utrymmen		-1 921	
Tvättstuga		-2 042	
Lås		-8 932	
VVS		-16 365	
Elinstallationer		-3 013	
Hiss		-2 019	
Vattenskada		-79 221	
Skadegörelse		-2 020	
	-70 000	-120 896	-70 000
Taxebundna kostnader			
Elkostnader	-28 600	-24 918	-28 000
Värmekostnader	-257 000	-235 391	-185 400
Vattenkostnader	-66 200	-65 058	-46 500
Sophämtning	-11 500	-10 312	-18 600
Grovsopor	-10 000	-12 404	
Snöröjning	-10 000	-8 148	
	-383 300	-356 231	-278 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 354	-21 653	-20 500
	-26 354	-21 653	-20 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt	-178 720	-169 620	-169 620
	-178 720	-169 620	-169 620
Administrativa kostnader			
Kreditupplysning		-288	
Datakommunikation		-1 776	
Postbefordran		-337	
Inkasso/betalningsföreläggande		79	
Förvaltningskostnader		-120	
Styrelseomkostnader		-992	

	Budget 2004	Utfall 2003	Budget 2003
BUDGET			
Förvaltningsarvode	-63 000	-60 370	-60 500
Arvode SBC övrigt		-1 476	
Teknisk förvaltning	-96 500	-92 479	-92 500
Juridik		-21 035	
Administration	-5 000	-1 946	
Avgifter till organisationer	-4 310	-4 310	-4 310
	-168 810	-185 050	-157 310
Personalkostnader			
Föreningsarvode	-26 000	-15 269	
Arbetsgivaravgifter	-8 500	-3 886	
	-34 500	-19 155	
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-84 505	-84 505	-84 505
	-84 505	-84 505	-84 505
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-949 249	-981 328	-780 435
RÖRELSERESULTAT	691 215	622 414	716 381
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	20 000	25 370	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror		298	
Skatteränta ej skattepliktig		16	
Låneräntor	-649 800	-659 246	-790 567
Övriga räntekostnader		-821	
Övriga finansiella kostnader		-856	
	-629 800	-635 239	-785 567
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	61 415	-12 825	-69 186
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Avsättning föreningens reparationsfond		-71 298	-71 298
		-71 298	-71 298
SKATT			
Statlig skatt			-35 000
			-35 000
BUDGETERAT RESULTAT	61 415	-84 123	-175 484