

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen TEGNERGATAN 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2004.

Förvaltningsberättelse

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 upprättades 2002-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2000-10-24 hos Bolagsverket.

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.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

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

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 787 kvadratmeter, varav 1 196 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 591 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
15	11	1	1		

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Löptid
Zoo affär	2006-09-30
Restaurang	2006-09-30
Tandläkare	2004-08-30
Café	2005-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens 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
Upprustning av trapphus	2004
Rörstamsbyte	2004
Elstambyte	2004
Omputsning av fasad	1996

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Ownit.

Medlemmar

Av föreningens 26 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits.

Lägenheter som återgått till föreningen är 2 stycken.

Under året har styrelsen beviljat 3 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. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Daniel Erik Bengtsson	Ledamot
Maria Helene Grenmark	Ledamot
Jon Gustav Skvagerson	Ledamot
Malin Carolina Svensson	Ledamot
Birgit Monica Granbeck	Suppleant
Britta Linnéa Runsten	Suppleant

MS
JS
FB

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Daniel Erik Bengtsson, Maria Helene Grenmark, Jon Gustav Skvagerson, Malin Carolina Svensson, Birgit Monica Granbeck och Britta Linnéa Runsten.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt, ordinarie extern KPMG

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-05-18.

Extra stämma hölls 2004-06-15

Fråga om styrelsearvode för förfluten tid: beslut togs att frågan bordläggs tills efter stambytet då bilden av föreningens ekonomi är klarare. Även lägesrapportering inför stambytet hölls.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Rör- och elstambyte september - december.
- Ommålning av trapphuset december.
- Försäljning av råvind föranledde installation av källarförråd oktober.
- Avtal med bredbandsleverantör skrevs och installation påbörjades i december.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Två av föreningens hyresrätter samt en hyreslokal som återgått till föreningen kommer att säljas som bostadsrätter under våren.
- Försäljningen av råvinden under förra året kommer att leda till två nya medlemslägenheter.
- Renovering av balkonger är planerad att göras under våren.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2004	2003
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	512	509
Lån/kvm bostadsrättsyta	14991	11111
Elkostnad/kvm totalyta	17	14
Värmekostnad/kvm totalyta	147	132
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	36

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2004-12-31 uppgick till 2.539.284 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmånsvärdet till Skatteverket, d.v.s. skillnaden mellan jämförelsehyra och betald avgift.

B MS
iB v.S

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-694 551
ansamlad förlust	- 212 854
reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	- 68 862
	-976 267

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	-976 267
----------------------------	----------

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

MS
DS DB

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2004	2003
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 526 797	1 603 742
Övriga rörelseintäkter		17 271	
		<u>1 544 068</u>	<u>1 603 742</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-37 427	-24 218
Reparationer		-129 237	-120 896
Periodiskt underhåll		-200 600	
Taxebundna kostnader		-354 770	-356 231
Övriga driftskostnader		-55 187	-21 653
Fastighetsskatt		-158 233	-169 620
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-513 512	-185 050
Personalkostnader		-29 210	-19 155
Avskrivningar		-84 505	-84 505
		<u>-1 562 681</u>	<u>-981 328</u>
RÖRELSERESULTAT		-18 614	622 414
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		16 699	25 684
Räntekostnader		-692 636	-660 923
		<u>-675 937</u>	<u>-635 239</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-694 551	-12 825
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Föreningens reparationsfond	Not 6		-71 298
			<u>-71 298</u>
ÅRETS RESULTAT		-694 551	-84 123

MS
JS DB

BALANSRÄKNING	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 <u>31 867 496</u>	<u>27 595 965</u>
	31 867 496	27 595 965
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31 870 296	27 598 765
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		4 296
Övriga fordringar	734 480	40
Förutbetalda kostnader	Not 4 <u>16 556</u>	<u>19 024</u>
	751 036	23 360
KASSA OCH BANK		
Kassa, postgiro och bank	10 561	10 561
SBC klientmedel i SHB	<u>1 771 372</u>	<u>1 992 223</u>
	1 781 933	2 002 784
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 532 969	2 026 144
SUMMA TILLGÅNGAR	34 403 265	29 624 909
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL	Not 5	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	15 236 636	15 236 636
Upplåtelseavgifter	1 351 164	1 351 164
Föreningens reparationsfond	<u>160 794</u>	<u></u>
	16 748 594	16 587 800
Ansamlad förlust		
Ansamlad förlust	-281 716	-128 731
Årets resultat	<u>-694 551</u>	<u>-84 123</u>
	-976 267	-212 854
SUMMA EGET KAPITAL	15 772 328	16 374 946

ms
DB
ZS

		2004-12-31	2003-12-31
AVSÄTTNINGAR	Not 6		
Föreningens reparationsfond			91 932
			91 932
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	17 000 000	12 600 000
		17 000 000	12 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		94 296	36 264
Skatteskulder		327 853	169 620
Övriga kortfristiga skulder		1 104 529	229 269
Upplupna kostnader	Not 8	26 167	9 395
Förutbetalda avgifter och hyror		78 092	113 483
		1 630 937	558 031
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		34 403 265	29 624 909
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	17 000 000	15 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

ms
JS DB

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 har använts som föregående år, förutom föreningens reparationsfond som redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital. Föreningens reparationsfond redovisas från och med räkenskapsåret 2004 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Jämförelseuppgifterna för föregående år har inte omräknats på grund av att en sådan omräkning inte bedöms stå i rimlig proportion till värdet av informationen.

Finansieringanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

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.

	2004	2003
Byggnad	0,5%	0,5%

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

	2004	2003
NOT 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	580 459	576 937
Hysesintäkter	946 338	1 026 805
	1 526 797	1 603 742

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enligt beställning	18 493	20 872
Snöröjning	16 175	
Hissbesiktning	1 058	1 028
Hiss	1 701	826
Förbrukningsmateriel		1 492
	37 427	24 218

Reparationer

Hyseslägenheter		5 363
Lokaler	20 612	
Gemensamma utrymmen		1 921
Tvättstuga	1 130	2 042
Lås	4 342	8 932
VVS	3 755	16 365
Elinstallationer		3 013
Hiss	2 856	2 019
Vattenskada	96 542	79 221
Skadegörelse		2 020
	129 237	120 896

AMS
7.5

	2004	2003
Periodiskt underhåll		
Hiss	200 600	
	200 600	
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	30 451	24 918
Värmekostnader	261 982	235 391
Vattenkostnader	39 413	65 058
Sophämtning	13 631	10 312
Grovsopor	9 293	12 404
Snöröjning		8 148
	354 770	356 231
Övriga driftskostnader		
Försäkring	25 847	21 653
Bredband	29 340	
	55 187	21 653
Fastighetsskatt	158 233	169 620
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning		288
Datakommunikation		1 776
Postbefordran	642	337
Inkasso/betalningsföreläggande	-80	-79
Avhysning	80 000	
Hysesförluster	219 928	
Förvaltningskostnader		120
Revisionsarvode (extern revisor)	17 000	
Styrelseomkostnader	1 000	992
Förvaltningsarvode	57 397	60 370
Arvode SBC övrigt	2 360	1 476
Teknisk förvaltning	95 409	92 479
Juridik	14 451	21 035
Administration	6 227	1 946
Advokatkostnader	14 868	
Avgift till organisationer	4 310	4 310
	513 512	185 050
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	22 874	15 269
Sociala kostnader	6 336	3 886
	29 210	19 155
Avskrivningar		
Byggnad	84 505	84 505
	84 505	84 505
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 562 681	981 328

Wms
7.5 DB

	2004	2003
NOT 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27 706 400	27 706 400
Nyanskaffningar	4 356 036	
Utgående anskaffningsvärde	32 062 436	27 706 400
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-110 435	-25 930
Årets avskrivningar enligt plan	-84 505	-84 505
Utgående avskrivning enligt plan	-194 940	-110 435
Planenligt restvärde vid årets slut		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 805 496	10 805 496
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 195 000	14 456 000
Taxeringsvärde mark	12 759 000	9 310 000
	22 954 000	23 766 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	14 000 000	13 668 000
Lokaler	8 954 000	10 158 000

	2004-12-31	2003-12-31
NOT 4		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	16 556	17 569
Elkostnad		1 455
	16 556	19 024

NOT 5
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	15 236 636			15 236 636
Upplåtelseavgifter	1 351 164			1 351 164
Föreningens reparationsfond	160 794	160 794		
Summa bundet eget kapital	16 748 594	160 794		16 587 800
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-281 716	-68 862	-84 123	-128 731
Årets resultat	-694 551	-694 551	84 123	-84 123
Summa fritt eget kapital	-976 267	-763 413	0	-212 854
Summa eget kapital	15 772 328		91 932	16 374 946

Föreningens reparationsfond (91 932 kronor) har förts om till bundet eget kapital enligt BFNAR.

BMS
AS PB

	2004	2003
NOT 6		
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	91 932	20 634
Årets avsättning		71 298
Omföring till eget kapital	-91 932	
Vid årets slut	0	91 932

BUNDET EGET KAPITAL		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början		
Omföring från avsättningar	91 932	
Årets reservering	68 862	
Vid årets slut	160 794	

NOT 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2004-12-31	2004-12-31	2003-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	2,55%	2 600 000	2 600 000	9999-12-31
Stadshypotek AB	5,64%	10 000 000	10 000 000	2007-09-30
Stadshypotek AB	2,55%	2 400 000	0	2999-12-31
Stadshypotek AB	3,00%	2 000 000	0	2999-12-31
Summa skulder till kreditinstitut		17 000 000	12 600 000	

A MS
J.S JB

NOT 8

UPPLUPNA KOSTNADER

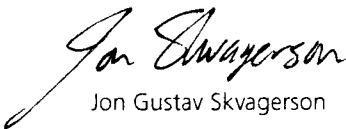
	2004-12-31	2003-12-31
Föreningsarvoden styrelsen		4 581
Sociala avgifter föreningsarvoden		912
Nankkostnad		441
Vattenkostnad	3 000	3 461
Elkostnad	4 000	
Extern revisor	17 000	
Låneräntor	2 167	
	26 167	9 395

STOCKHOLM den 5 / 4 2005

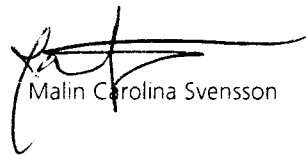


Daniel Erik Bengtsson

Maria Helene Grenmark



Jon Gustav Skvagerson



Malin Carolina Svensson

Min revisionsberättelse har avgivits den 20 / 4 2005



Jan-Ove Brandt
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tegnergatan 19

Org nr 769606-2640

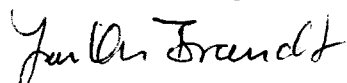
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Tegnergatan 19 för år 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har 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 enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

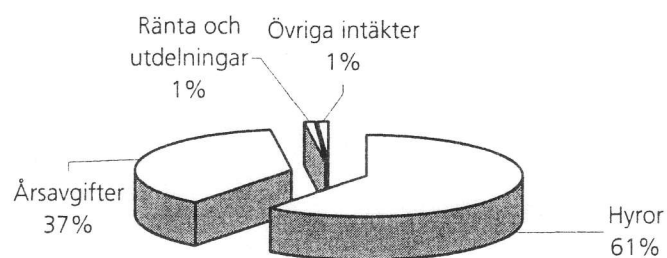
Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 april 2005



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

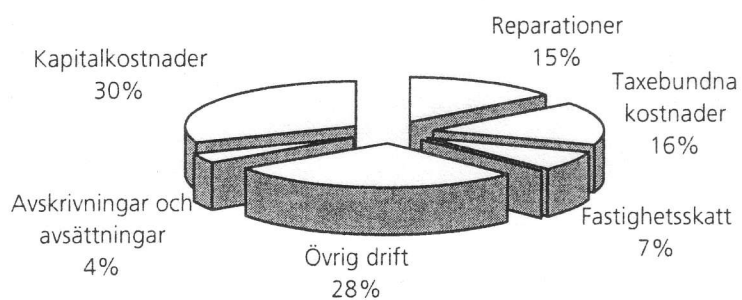
Intäktsfördelning 2004



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	512 kr	Ränta och utdelningar	10 kr
Hyror:	1 526 kr	Övriga intäkter:	10 kr

Kostnadsfördelning 2004



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	188 kr	Taxebundna kostnader	202 kr
Fastighetsskatt	90 kr	Statlig skatt	0 kr
Övrig drift	362 kr	Avskrivningar och avsättningar	48 kr
Kapitalkostnader	395 kr		

Ytuppgifter; 1134 kvm bostadsrätter, 59 kvm hyresrätter och 561 kvm lokaler

	Budget 2005	Utfall 2004	Budget 2004
BUDGET			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	576 100	580 459	581 912
Hyror bostäder		37 511	66 432
Hyror lokaler momspliktiga	806 196	817 511	857 484
Hyror lokaler		91 316	134 636
Försäkringsersättning		17 271	
SA RÖRELSENS INTÄKTER	1 382 296	1 544 068	1 640 464
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel enligt beställning		-18 493	
Snöröjning		-16 175	
Hissbesiktning	-1 100	-1 058	-1 060
Hiss	-1 750	-1 701	
Förbrukningsmateriel			-2 000
	-2 850	-37 427	-3 060
Reparationer			
Byggnad	-70 000		-70 000
Lokaler		-20 612	
Tvättstuga		-1 130	
Lås		-4 342	
VVS		-3 755	
Hiss		-2 856	
Vattenskada		-96 542	
	-70 000	-129 237	-70 000
Periodiskt underhåll			
Hiss		-200 600	
		-200 600	
Taxebundna kostnader			
Elkostnader	-20 000	-30 451	-28 600
Värme kostnader	-314 000	-261 982	-257 000
Vattenkostnader	-63 000	-39 413	-66 200
Sophämtning	-14 000	-13 631	-11 500
Grovsopor	-10 000	-9 293	-10 000
Snöröjning	-10 000		-10 000
	-431 000	-354 770	-383 300
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 200	-25 847	-26 354
Bredband		-29 340	
	-27 200	-55 187	-26 354
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt	-158 887	-158 233	-178 720
	-158 887	-158 233	-178 720

	Budget 2005	Utfall 2004	Budget 2004
BUDGET			
Administrativa kostnader			
Postbefordran		-642	
Inkasso/betalningsföreläggande		80	
Avhysning		-80 000	
Hysesförluster		-219 928	
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-17 000	
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 000	
Förvaltningsarvode	-64 600	-57 397	-63 000
Arvode SBC övrigt		-2 360	
Teknisk förvaltning	-99 000	-95 409	-96 500
Juridik		-14 451	
Administration	-10 000	-6 227	-5 000
Advokatkostnader		-14 868	
Avgifter till organisationer	-4 310	-4 310	-4 310
	-188 910	-513 512	-168 810
Personalkostnader			
Föreningsarvode	-26 000	-22 874	-26 000
Arbetsgivaravgifter	-8 000	-6 336	-8 500
	-34 000	-29 210	-34 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-84 505	-84 505	-84 505
	-84 505	-84 505	-84 505
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-997 352	-1 562 681	-949 249
RÖRELSERESULTAT	384 944	-18 614	691 215
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	20 000	16 142	20 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror		557	
Låneräntor	-691 670	-650 936	-649 800
Övriga finansiella kostnader	-1 000	-41 700	
	-672 670	-675 937	-629 800
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-287 726	-694 551	61 415
BUDGETERAT RESULTAT	-287 726	-694 551	61 415