

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen TEGNÉRGATAN 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

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 registrerades 2002-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2005-08-30 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 bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus i 6 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 32 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
16	13	3			

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Zoo affär	153	2006-09-30
Restaurang	161	2006-09-30
Café	83	

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	Kommentar
Rörstambyte	2004	
Elstambyte	2004	
Omputsning av fasad	1996	
Renovering av balkonger	2005	
Upprustning av trapphus	2004	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Ownit.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 32 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 11 överlåtits.


Under året har 7 nyupplåtelse skett.

Lägenheter som återgått till föreningen är 1 stycken.

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. Överlåtelseavgift betalas av köpare. 

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Daniel Bengtsson	Ledamot	Lämnat föreningen under året
Johannes Boson	Ledamot	
Sören Holmlund	Ledamot	
Costin Mihailescu	Ledamot	
Jon Skvagerson	Ledamot	
Bianca Sofia Regina Kaliszczak	Suppleant	Lämnat föreningen under året
Britta Linnéa Runsten	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Johannes Boson, Sören Holmlund, Costin Mihailescu, Jon Skvagerson och Britta Linnéa Runsten.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt, KPMG Ordinarie Extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-05-18.

2005-08-23 samt 2005-08-30 hölls extra stämmor med anledning av stadgeändring §5 avseende ändrad årsavgiftsfördelning på bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ävyttning av samtliga av föreningens ägda lägenheter.

Balkongreovering har genomförts, klart i december.

Föreningen har tagit hjälp av en ekonomikonsult som har kommit till slutsats att föreningen bör deklarerar som äkta bostadsrättsförening från och med verksamhetsåret 2005.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Byte av balkongdörrar planeras för första halvåret 2006.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2005-12-31 uppgick till 6 858 834 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Nyckeltal	2005	2004	2003
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	478	512	509
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 777	14 991	11 111
Elkostnad/kvm totalyta	28	17	14
Värmekostnad/kvm totalyta	141	147	132
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	22	36



Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel


årets resultat	- 309 064
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 976 266

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 68 862</u>
--	-----------------

totalt	- 1 354 192
--------	-------------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	- 1 354 192
----------------------------	-------------

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

RESULTATRÄKNING		2005	2004
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 476 447	1 526 797
Övriga rörelseintäkter		0	17 271
		1 476 447	1 544 068
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-33 591	-37 427
Reparationer		-69 188	-129 237
Periodiskt underhåll		0	-200 600
Taxebundna kostnader		-381 204	-354 770
Övriga driftskostnader		-74 469	-55 187
Fastighetsskatt		-158 886	-158 233
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-308 104	-513 512
Personalkostnader		-33 507	-29 210
Avskrivningar		-111 573	-84 505
		-1 170 522	-1 562 681
RÖRELSERESULTAT		305 925	-18 614
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		16 609	16 699
Räntekostnader		-671 766	-692 636
Räntebidrag		40 168	0
		-614 989	-675 937
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-309 064	-694 551
ÅRETS RESULTAT		-309 064	-694 551

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	32 673 861	31 867 496
Pågående arbeten	Not 4	795 207	0
		33 469 068	31 867 496
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 471 868	31 870 296
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		1 391	0
Övriga fordringar		141 590	734 480
Förutbetalda kostnader	Not 5	34 896	16 556
Upplupna räntebidrag		10 291	0
		188 168	751 036
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		10 561	10 561
SBC klientmedel i SHB		996 531	1 771 372
		1 007 092	1 781 933
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 195 260	2 532 969
SUMMA TILLGÅNGAR		34 667 128	34 403 265
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		17 717 613	15 236 636
Upplåtelseavgifter		4 719 687	1 351 164
Fond för yttre underhåll	Not 7	229 656	160 794
		22 666 956	16 748 594
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 045 129	-281 716
Årets resultat		-309 064	-694 551
		-1 354 192	-976 267
SUMMA EGET KAPITAL		21 312 764	15 772 328

		2005-12-31	2004-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>12 200 000</u>	<u>17 000 000</u>
		12 200 000	17 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		680 131	94 296
Skatteskulder		111 040	327 853
Övriga kortfristiga skulder		227 207	1 104 529
Upplupna kostnader	Not 9	64 762	26 167
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>71 224</u>	<u>78 092</u>
		1 154 364	1 630 937
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		34 667 128	34 403 265
Säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	17 000 000	17 000 000
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 har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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.

	2005	2004
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsrenovering	10,0%	
Stambyte	0,5%	
Bredband	10,0%	

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

	2005	2004
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	664 382	580 459
Hysesintäkter	812 065	946 338
	1 476 447	1 526 797

	2005	2004
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställn	4 930	18 493
Snöröjning	8 078	16 175
Städning enligt beställning	1 824	0
Sotning	15 402	0
Hissbesiktning	1 036	1 058
Hiss	1 652	1 701
Förbrukningsmateriel	669	0
	33 591	37 427

	2005	2004
Reparationer		
Lägenheter	125	0
Lokaler	5 564	20 612
Tvättstuga	8 047	1 130
Källare	11 060	0
Portar	4 020	0
Lås	8 958	4 342
VVS	5 343	3 755
Ventilation	964	0
Hiss	5 604	2 856
Markytor	19 503	0
Vattenskada	0	96 542
	69 188	129 237
Periodiskt underhåll		
Hiss	0	200 600
	0	200 600
Taxebundna kostnader		
El	50 306	30 451
Gas	1 218	0
Värme	252 286	261 982
Vatten	48 631	39 413
Sophämtning	13 995	13 631
Grovsopor	14 768	9 293
	381 204	354 770
Övriga driftskostnader		
Försäkring	19 749	25 847
Bredband	54 720	29 340
	74 469	55 187
Fastighetskatt		
	158 886	158 233
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Postbefordran	720	642
Inkasso/betalningsföreläggande	0	-80
Avhysning	0	80 000
Hyresförluster	20 000	219 928
Revisionsarvode extern revisor	8 563	17 000
Styrelseomkostnader	0	1 000
Stämman	4 545	0
Förvaltningsarvode	64 421	57 397
Arvode SBC övrigt	2 950	2 360
Fastighetsförvaltning	91 877	95 409
Juridik	26 000	14 451
Förvaltningsarvoden övriga	12 780	0
Administration	1 036	6 227
Övriga förvaltningskostnader	250	0
Konsultarvode	70 652	0
Advokat	0	14 868
Avgift till organisationer	4 310	4 310
	308 104	513 512

	2005	2004
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	26 000	22 874
Sociala kostnader	7 507	6 336
	33 507	29 210
Avskrivningar		
Byggnad	84 505	84 505
Förbättringar	27 068	0
	111 573	84 505
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 170 522	1 562 681
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	32 062 436	27 706 400
Nyanskaffningar	917 938	4 356 036
Utgående anskaffningsvärde	32 980 374	32 062 436
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-194 940	-110 435
Årets avskrivningar enligt plan	-111 573	-84 505
Utgående avskrivning enligt plan	-306 513	-194 940
Planenligt restvärde vid årets slut	32 673 861	31 867 496
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 805 496	10 805 496
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 195 000	10 195 000
Taxeringsvärde mark	12 759 000	12 759 000
	22 954 000	22 954 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	14 000 000	14 000 000
Lokaler	8 954 000	8 954 000
	22 954 000	22 954 000
Not 4		
PÅGÅENDE ARBETEN		
Pågående om- och tillbyggnad	795 207	0
	795 207	0

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Fastighetsförsäkring	16 595	16 556
Bredband	18 301	0
	34 896	16 556

Not 6

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	2 480 977		15 236 636
Upplåtelseavgifter	4 719 687	3 368 523		1 351 164
Fond för yttre underhåll Not 7	229 656	68 862		160 794
Summa bundet eget kapital	22 666 956	5 918 362		16 748 594
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 045 129	-68 862	-694 551	-281 716
Årets resultat	-309 064	-309 064	694 551	-694 551
Summa ansamlad förlust	-1 354 192	-377 926	0	-976 267
Summa eget kapital	21 312 764	5 540 436	0	15 772 328

2005

2004

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2005	2004
Vid årets början	160 794	91 932
Reservering enligt stadgar	68 862	68 862
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
Vid årets slut	229 656	160 794

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2005-12-31	2005-12-31	2004-12-31	
Stadshypotek AB	2,05%	1 400 000	2 600 000	rörligt
Stadshypotek AB	5,64%	10 000 000	10 000 000	2007-09-30
Stadshypotek AB		0	2 400 000	
Stadshypotek AB		0	2 000 000	
Stadshypotek AB	2,05%	800 000	0	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		12 200 000	17 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		12 200 000	17 000 000	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Vatten	2 118	3 000
El	4 857	4 000
Revision	9 000	17 000
Låneräntor	729	2 167
Fjärrvärme	29 153	0
Grovsopor	1 036	0
Gas	1 218	0
Bankavgifter	351	0
Styrelsearvoden	12 500	0
Sociala avgifter	3 800	0
	<hr/>	<hr/>
	64 762	26 167

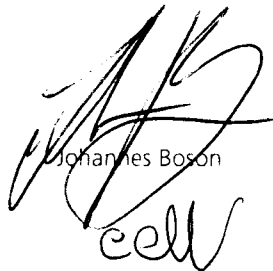
STOCKHOLM den 5 / 5 2006



Jon Skvagerson



Sören Holmlund



Johannes Boson

Costin Mihailescu

Min revisionsberättelse har avgivits den 9 / 5 2006



Jan-Ove Brandt
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tegnérgatan 19

Org nr 769606-2640

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Tegnérgatan 19 för år 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 den 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 ersättningsskyldig 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.

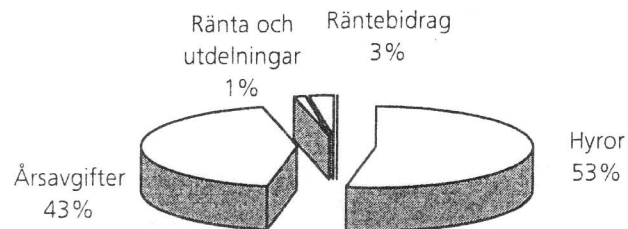
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 9 maj 2006

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

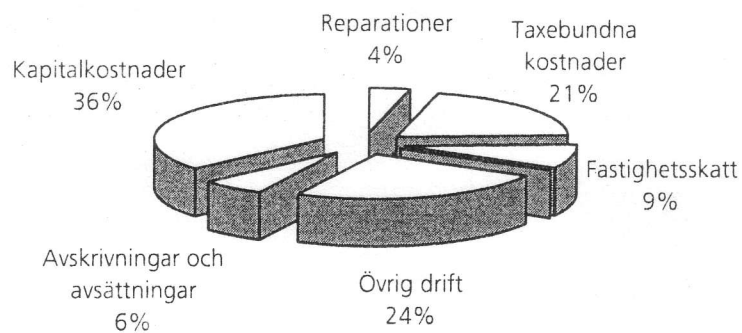
Intäktsfördelning 2005



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	478 kr	Ränta och utdelningar	9 kr
Hyror:	2 046 kr	Räntebidrag	22 kr

Kostnadsfördelning 2005



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	39 kr	Taxebundna kostnader	213 kr
Fastighetsskatt	89 kr	Statlig skatt	0 kr
Övrig drift	252 kr	Avskrivningar och avsättningar	62 kr
Kapitalkostnader	376 kr		

Ytuppgifter 1390 kvm bostäder och 397 kvm lokaler

BUDGET	Budget 2006	Utfall 2005	Budget 2005
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	737 264	664 382	576 100
Hyror lokaler momspliktiga	878 220	812 065	806 196
SA RÖRELSENS INTÄKTER	1 615 484	1 476 447	1 382 296
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel enl beställn	-5 000	-4 930	0
Snöröjning	-10 000	-8 078	-10 000
Städning enligt beställning	0	-1 824	0
Sotning	0	-15 402	0
OVK	-30 000	0	0
Hissbesiktning	-1 100	-1 036	-1 100
Hiss	-1 700	-1 652	-1 750
Förbrukningsmateriel	-1 000	-669	0
	-48 800	-33 591	-12 850
Reparationer			
Byggnad	0	0	-70 000
Lägenheter	0	-125	0
Lokaler	0	-5 564	0
Tvättstuga	0	-8 047	0
Källare	0	-11 060	0
Portar	0	-4 020	0
Lås	0	-8 958	0
VVS	0	-5 343	0
Ventilation	0	-964	0
Hiss	0	-5 604	0
Markytor	0	-19 503	0
Övrigt	-80 000	0	0
	-80 000	-69 188	-70 000
Periodiskt underhåll			
Portar	-30 000	0	0
	-30 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-35 000	-50 306	-20 000
Gas	0	-1 218	0
Värme	-260 000	-252 286	-314 000
Vatten	-48 700	-48 631	-63 000
Sophämtning	-14 700	-13 995	-14 000
Grovsopor	-12 000	-14 768	-10 000
	-370 400	-381 204	-421 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 500	-19 749	-27 200
Bredband	-74 500	-54 720	0
	-100 000	-74 469	-27 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt	-159 540	-158 886	-158 887
	-159 540	-158 886	-158 887

	Budget 2006	Utfall 2005	Budget 2005
Administrativa kostnader			
Postbefordran	0	-720	0
Hysesförluster	0	-20 000	0
Revisionsarvode extern revisor	-8 500	-8 563	-10 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Stämma	-2 000	-4 545	0
Förvaltningsarvode	-66 700	-64 421	-64 600
Arvode SBC övrigt	-3 000	-2 950	0
Fastighetsförvaltning	-93 500	-91 877	-99 000
Juridik	0	-26 000	0
Förvaltningsarvoden övriga	0	-12 780	0
Administration	-3 000	-1 036	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 000	-250	0
Konsultarvode	0	-70 652	0
Avgift till organisationer	-4 310	-4 310	-4 310
	-184 010	-308 104	-188 910
Personalkostnader			
Föreningsarvode	-24 000	-26 000	-26 000
Arbetsgivaravgifter	-7 200	-7 507	-8 000
	-31 200	-33 507	-34 000
Avskrivningar o nedskrivningar			
Byggnad	-84 505	-84 505	-84 505
Förbättringar	-45 588	-27 068	0
	-130 093	-111 573	-84 505
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 134 043	-1 170 522	-997 352
RÖRELSERESULTAT	481 441	305 925	384 944
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	5 000	15 685	20 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	924	0
Låneräntor	-592 700	-670 637	-691 670
Räntebidrag	40 000	40 168	0
Övriga finansiella kostnader	-1 000	-1 129	-1 000
	-548 700	-614 989	-672 670
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-67 259	-309 064	-287 726
RESULTAT	-67 259	-309 064	-287 726