

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegnérsgatan 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2007-01-22 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.

Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1787 kvadratmeter, varav 1390 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 397 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
16	15	1	0	0	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Restaurang	161	2012-09-30
Café	83	2011-11-30
Personlig träning/utbildning	153	2013-07-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2011.

Handwritten signatures and initials:
A. L. L.
A. G.
L. H.

Underhållsplanen uppdaterades 2009-03-15.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	2004	
Elstambyte	2004	
Omputsning av fasad	1996	
Renovering av balkonger	2005	
Energideklaration	2008	Genomförd
Renovering av fönster och balkongdörrar	2008	Inkl. byte till bullerglas mot Tegnergatan och energiglas både mot gård och gata
Målning av källaren	2005	
Nya förråd i källaren	2005	
Vind ombyggd till 2 lägenheter	2005	
Upprustning av trapphus	2004	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

Föreningen har Bredband-uppkoppling via Ownit.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 32 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 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. Föreningen följer hyresnämndens rekommendationer.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars-Thonny Lindblad	Ordförande
Anders Olin	Sekreterare
Eva Neihoff	Kassör
Göran Almström	Ledamot
Ara Balbalian	Suppleant
Andrea Wetterberg	Suppleant
Niclas Adersten	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars-Thonny Lindblad
Anders Olin
Eva Neihoff
Göran Almström
Ara Balbalian
Andrea Wetterberg
Niclas Adersten

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt

KPMG

Ordinarie Extern

Valberedning

Christina Persson
Sören Holmlund

Stämmor

Ordinarie 2008-05-20
Extra 2008-04-15

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Det beslutades på extra- och ordinarie föreningsstämma att styrelsen fick mandat att se till att se till så att fönster och balkonger renoverades.
 - Den stora fönsterrenovering med byte av glas till bullerdämpade glas plus energiglas samt totalrenovering av fönsterbågar, karmar, trösklar och balkongdörrar genomfördes och slutfördes under året.
 - Zoo:et gick i konkurs under våren och styrelsen jobbade intensivt för att så snabbt som möjligt hitta en ny hyresgäst. Styrelsen beslutade att göra en grovsanering av lokalen till en kostnad av ca 40 000kr. Detta för att lokalen annars hade varit väldigt svår att hyra ut, eftersom konkursboet lämnade lokalen utan att ta med sig det som blev kvar. Många restauranger och caféer visade intresse men styrelsen valde ett företag som jobbar med personlig träning och utbildning av instruktörer, Elite Training, vilka fick tillträde till lokalen 2008-08-01.
 - Efter ett flertal stopp i avloppet i caféet och i samband med en spolning av avloppet så gick ett rör sönder nere i källaren, förråd nr 16. Då beslutade styrelsen att göra en relining av det avloppsröret. Detta avloppsrör var inte med i stambytet som genomfördes år 2004.
 - Vi fick en gasläcka i källaren under sommaren som då lagades temporärt. Fortum Gas var först tvungen att byta avstängningsventil i gatan innan den slutliga reparationen kunde genomföras vilket skedde i början av september.
 - Restpunkter från senaste OVK besiktningen år 2006 (Obligatorisk Ventilations Kontroll) åtgärdades, bl.a. öppnades köksventilationen upp för lgh: 34.
 - OVK:n blev godkänd.
 - Stor rengöring av soprummet har gjorts.
 - Styrelsen har ändrat avtal för hämtning av grovsopor, från regelbunden hämtning varannan vecka till beställningsförfarande. Samtidigt har lås bytts till grovsoporna och nycklar finns att låna hos alla styrelsemedlemmarna. Detta är gjort pga av att glas, tidningar och annat som inte ska kastas i grovsoporna regelbundet ändå har slängts där.
- Entrén:
- Bygglov har sökts och godkänts.
 - Offert är framtagen
 - Arbetet är beställt
- Två cykelställ har införskaffats och ställts upp på gården.

Bo LJR
A 90 016

- Brandtätning av elutrymmet i källaren och grovsoprummet har genomförts.
- Rensning av cykelrummet har påbörjats.
- Utemöblerna inoljades och styrelsen har ordnat vinterförvaring för dessa under pressenning på gården.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Ny entré är beställd och planerad att byggas under 2009.
- Offert för fasadrenovering/renovering ska tas in.
- Offert för takmålning ska tas in.
- Ev. uppfräschning av hissen kommer att ske.

Värmecentralen har kompletterats för att säkerställa att även vindslägenheterna får tillräckligt med värme.

Föreningens ekonomi

Föreningen lånade under året upp 1 500 000 kr. Detta för att klara av den beslutade fönsterrenoveringen, bytet av entrén och vidare för att kunna hantera hyresförlusterna från Zoo:ets konkurs.

* Styrelsen beslutade under året att separera bredbandsavgiften (190kr/månad) från månadsavgiften. För de som har bredband så debiteras bredbandet som en extra avgift ihop med månadsavgiften. Detta förenklar för de som vill ha bredband via någon annan operatör än Ownit och förstärker föreningens ekonomi med ca 75 000kr/år.

Vi gjorde ca 100 000kr i hyresförluster i samband med Zoo:ets konkurs.

Våra hyresintäkter för f.d. Zooet höjdes med ca 7-8 % i samband med tecknande av nytt hyresavtal med Elite Training. Under augusti t.o.m. december har Elit Training haft en hyresrabatt på 50% p.g.a. att de på egen bekostnad har gjort stora investeringar för att renovera lokalen.

Föreningen har alla sina lån på SEB och lånebelopp och räntan per den 31/12 var enligt följande:

4 066 666 2,19% ränta rörligt
4 066 667 4,82% ränta bundet t.o.m. 200909
4 066 667 4,82% ränta bundet t.o.m. 201009
1 500 000 2,19% ränta rörligt

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	524	524	521	556
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 856	8 777	8 777	10 201
Elkostnad/kvm totalyta	26	15	21	28
Värmekostnad/kvm totalyta	122	126	133	141
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	18	9	27

Handwritten signatures and initials:
A. Loh
A. G. A. H.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel
årets resultat
ansamlad förlust
reservering till fond för yttre underhåll

-125 441
-1 583 924
-90 441

-1 799 806

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att i ny räkning överförs
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till
följande resultat- och balansräkning med noter.

-1 799 806

10
2012
A. G. G. G.

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 605 053	1 619 443
Övriga rörelseintäkter		132 200	0
		1 737 253	1 619 443
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-16 057	-21 842
Reparationer		-152 908	-98 488
Periodiskt underhåll		-1 728	-2 915
Taxebundna kostnader		-336 937	-314 755
Övriga driftskostnader		-129 937	-108 674
Fastighetsskatt		-119 870	-157 690
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-322 663	-222 177
Personalkostnader		-52 768	-25 980
Avskrivningar		-155 277	-155 277
		-1 288 145	-1 107 798
RÖRELSERESULTAT		449 108	511 645
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		23 455	4 555
Räntekostnader		-611 313	-627 030
Räntebidrag		13 309	19 964
		-574 549	-602 511
ÅRETS RESULTAT		-125 441	-90 866

As Gagnier

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	<u>34 209 365</u>	<u>33 215 326</u>
	34 209 365	33 215 326
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC		
	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 212 165	33 218 126
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar		
Förutbetalda kostnader	Not 4	
Upplupna räntebidrag		
	297 313	173 510
	17 902	31 218
	3 320	4 647
	<u>318 535</u>	<u>209 375</u>
	318 535	209 375
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		
SBC klientmedel i SHB		
	766 608	10 569
	398 927	807 430
	<u>1 165 534</u>	<u>817 999</u>
	1 165 534	817 999
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 484 069	1 027 374
SUMMA TILLGÅNGAR	35 696 235	34 245 500

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		17 717 613	17 717 613
Upplåtelseavgifter		4 719 687	4 719 687
Fond för yttre underhåll	Not 6	457 865	367 424
		<u>22 895 165</u>	<u>22 804 724</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 674 365	-1 493 058
Årets resultat		-125 441	-90 866
		<u>-1 799 806</u>	<u>-1 583 924</u>
SUMMA EGET KAPITAL		21 095 359	21 220 800
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	13 700 000	12 200 000
		<u>13 700 000</u>	<u>12 200 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		147 147	55 364
Skatteskulder		273 340	317 230
Övriga kortfristiga skulder		340 153	309 053
Upplupna kostnader	Not 8	82 025	41 579
Förutbetalda avgifter och hyror		58 210	101 475
		<u>900 876</u>	<u>824 701</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		35 696 235	34 245 500
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	17 000 000	17 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Lith
A *gen*

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.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsrenovering	10,0%	10,0%
Stambyte	0,5%	0,5%
Bredband	10,0%	10,0%
Balkong/terrass	3,0%	3,0%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	727 936	727 936
Hysesintäkter	877 117	891 507
	<u>1 605 053</u>	<u>1 619 443</u>

	2008	2007
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställn	613	1 713
Snöröjning/sandning	3 606	14 468
OVK Obl. Ventilationskontroll	2 220	0
Hissbesiktning	1 137	1 112
Myndighetstillsyn	5 921	0
Gård	317	0
Serviceavtal	1 815	0
Hiss	0	1 151
Förbrukningsmateriel	428	3 398
	<u>16 057</u>	<u>21 842</u>

Bo LTR
Ar G

Reparationer

Lokaler	40 206	0
Gemensamma utrymmen	0	2 714
Tvättstuga	6 814	8 440
Källare	26 012	0
Entré/trapphus	3 953	0
Lås	0	4 612
VVS	19 985	14 263
Värmeanläggning/undercentral	0	3 533
Undercentral	0	3 849
Ventilation	10 658	48 210
Elinstallationer	21 435	952
Hiss	4 418	4 607
Tak	7 535	0
Gård	2 236	7 307
Vattenskada	1 888	0
Övrigt	7 769	0
	152 908	98 488

Periodiskt underhåll

Byggnad	1 728	0
Tvättstuga	0	2 915
	1 728	2 915

Taxebundna kostnader

El	46 321	27 367
Värme	217 669	225 579
Vatten	41 433	32 441
Sophämtning/renhållning	21 733	17 738
Grovsopor	9 780	11 630
	336 937	314 755

Övriga driftskostnader

Försäkring	24 855	20 161
Kabel-TV	18 679	9 794
Bredband	86 403	78 720
	129 937	108 674

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

119 870 **157 690**

Handwritten signature and date:
10/9/11

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Datakommunikation	780	688
Juridiska åtgärder	8 527	0
Hysesförluster	99 382	0
Revisionsarvode extern revisor	9 237	8 764
Styrelseomkostnader	4 249	40
Föreningens dag	0	4 300
Trivselkostnader (inne)	0	1 844
Förvaltningsarvode	103 094	0
Förvaltningsarvode	0	69 700
Arvode SBC övrigt	1 078	3 731
Fastighetsförvaltning	86 413	110 411
Juridik	0	0
Administration	5 092	4 735
Korttidsinventarier	0	3 132
Konsultarvode	0	10 023
Medlemsavgift SBC ek för	4 310	4 310
Dröjsmålsavgift skatt/soc avg	500	500
	322 663	222 177

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	40 000	20 000
Sociala kostnader	12 768	5 980
	52 768	25 980

Avskrivningar

Byggnad	84 504	84 504
Förbättringar	70 772	70 772
	155 277	155 277

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 288 145 **1 107 798**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	33 819 799	33 819 799
Nyanskaffningar	1 149 315	0
Utgående anskaffningsvärde	34 969 114	33 819 799

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-604 473	-449 196
Årets avskrivningar enligt plan	-155 277	-155 277
Utgående avskrivning enligt plan	-759 749	-604 473

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med **34 209 365** **33 215 326**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	14 130 000	14 130 000
Taxeringsvärde mark	16 017 000	16 017 000
	30 147 000	30 147 000

Handwritten signatures and initials.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	22 000 000	22 000 000
Lokaler	8 147 000	8 147 000
	<u>30 147 000</u>	<u>30 147 000</u>

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Fastighetsförsäkring	2008-12-31	2007-12-31
Bredband	17 902	13 937
	0	17 281
	<u>17 902</u>	<u>31 218</u>

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	17 717 613	0	0	17 717 613
Upplåtelseavgifter	4 719 687	0	0	4 719 687
Fond för yttre underhåll enligt not	457 865	90 441	0	367 424
Summa bundet eget kapital	<u>22 895 165</u>	<u>90 441</u>	<u>0</u>	<u>22 804 724</u>
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 674 365	-181 307	0	-1 493 058
Årets resultat	-125 441	-34 575	0	-90 866
Summa fritt eget kapital	<u>-1 799 806</u>	<u>-215 882</u>	<u>0</u>	<u>-1 583 924</u>
Summa eget kapital	<u>21 095 359</u>	<u>-125 441</u>	<u>0</u>	<u>21 220 800</u>

2008

2007

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	367 424	276 983
Reservering enligt stadgar	90 441	90 441
Vid årets slut	<u>457 865</u>	<u>367 424</u>

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors-ändringsdag
SE-Banken BoLån	4,440 %	4 066 666	4 066 666	2009-09-28
SE-Banken BoLån	4,820 %	4 066 667	4 066 667	2009-09-28
SE-Banken BoLån	4,820 %	4 066 667	4 066 667	2010-09-28
SE-Banken BoLån	4,940 %	1 500 000	0	2009-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		<u>13 700 000</u>	<u>12 200 000</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>0</u>	
		<u>13 700 000</u>	<u>12 200 000</u>	

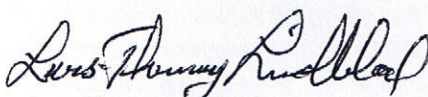
Handwritten signatures and initials.

Not 8

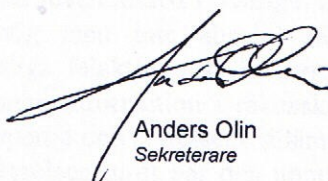
UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Ei	5 561	398
Värme	30 726	26 850
Vatten	6 608	1 688
Sophämtning	256	693
Revision	9 000	8 882
Låneräntor	3 590	3 068
Styrelsearvoden	20 000	0
Sociala avgifter	6 284	0
	<u>82 025</u>	<u>41 579</u>

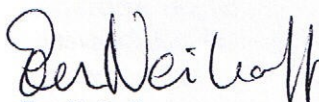
STOCKHOLM den 22, 4 2009



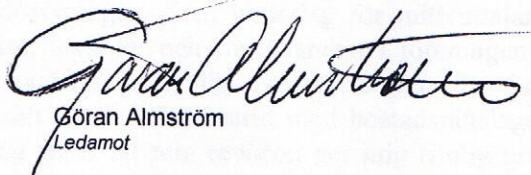
Lars-Thonny Lindblad
Ordförande



Anders Olin
Sekreterare

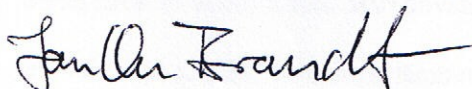


Eva Neihoff
Kassör



Göran Almström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23, 4 2009



Jan-Ove Brandt
Extern revisor