

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tegnérsgatan 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

### 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 2007-01-22 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Törnet 3	2002	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Trygg Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

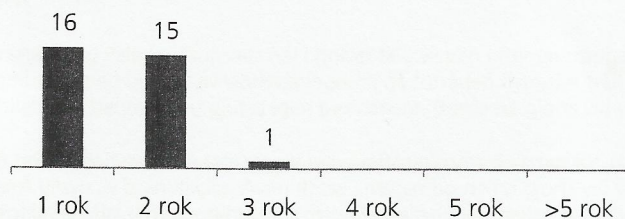
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 787 kvadratmeter, varav 1 390 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 397 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



PH 99

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Restaurang	161 kvm	2012-09-30
Personlig träning/utbildning	153 kvm	2013-07-31
Café	83 kvm	2012-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Fasadrenovering mot gata	2010	
Nya brevkast	2010	Krav från posten
Renovering av tvättstuga	2010	Inklusive byte av maskiner
Ny lösning för ingång till trapphuset	2009	Glasat parti i metallprofiler mot gata och ny port mot trapphuset
Renovering av fönster och balkongdörrar	2008	Inkl. byte till bullerglas mot Tegnégatan och energiglas både mot gård och gata
Energideklaration	2008	Genomförd och godkänd
Vind ombyggd till 2 lägenheter	2005	
Nya förråd i källaren	2005	
Renovering av balkonger	2005	
Målning av källaren	2005	
Elstambyte	2004	
Rörstambyte	2004	
Upprustning av trapphus	2004	
Omputsning av fasad	1996	

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
IPTV	Canal Digital
Städning	Top Finish
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Fjärrvärme	Fortum
Lås & Nycklar	Kungslås
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Trafikkontoret Stockholm (Liselotte Lööf AB)
Grovsopor	Hellsten AB
Hissbesiktning	Inspecta Sweden
Hisserviceavtal	Kone Hissar AB
Snöröjning	Björn Persson AB
Brandskydd	Sundström Lars AB
Tvättstugan	Electrolux
Jourservice	Dygnet
El	Möln dal energi

88 99

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 32 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Göran Almström	Ordförande
Andreas Enqvist	Vice ordförande
Linnéa Holmlund	Sekreterare
Eva Neihoff	Kassör
Sunita Rao	Ledamot

Meera Montan	Suppleant
Sören Holmlund	Suppleant

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sören Holmlund, Göran Almström, Eva Neihoff, Andreas Enqvist, Linnéa Holmlund och Meera Montan

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

### Valberedning

Nina Okmark  
Sandra Stendahl

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-18.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

I slutet av 2010 gjordes en stamspolning av avloppen. I efterverkningarna av detta fick vi i början av året översvämning i källaren vid två tillfällen pga. brister i rörsystemet. Flera kopplingar fick bytas, ett rör fick helt dras om och på flera ställen behövde rören stagas upp. Den kalla vintern medförde också frysning i en vattenledning så att tre lägenheter delvis blev utan vatten.

Den nya ägaren till caféet, Teatro Fantasia, fick problem med elförsörjningen. Ny stamledning behövdes. Kostnaden för detta delades mellan dem och fastigheten eftersom det är en förbättring som kommer att kvarstå om lokalen byter ägare igen.

I restaurang Paladar fanns ett hål i golvet till källaren efter en trappa som funnits där tidigare. Trappan togs bort i samband med bygget av vindsvåningarna då förråden flyttades från vinden till källaren. Igensättningen gjordes mycket enkelt och behövde nu gjas igen permanent. Borde ha gjorts vid ombyggnaden.

På taket har det monterats stegar och plattform runt skorsten för att underlätta sotning av ventilationskanal till Paladar, samt tillsyn av brandlucka. Även dessa arbeten borde ha gjorts vid tidigare tillfällen, då brandluckan och ventilationsfläkten monterades. Kostnaderna delades mellan fastigheten och Paladar.

Grovsoprummet har ändrats till att bara ha 1 vagn för sopor och resterande utrymme används till barnvagnar och rullatorer.

Sophämtningen har ändrats till två gånger per vecka, tisdagar och fredagar. Komprimatorn har tagits bort enligt krav från kommunen vilket gör att säckarna blir lättare men också att soporna tar mer plats. Dessbättre sänktes kostnaden för sophämtningen.

Nytt kontrakt har tecknats med gymmet, Takkei Training Systems, med oförändrad hyra tom 2013-07-31. Syftet med det var att säkra deras långsiktighet vid en ombyggnad som bekostades av dem. På gården inleddes arbete med att täta skarven mellan fastigheterna pga. inläckage från vår gård till grannfastigheten där nya gymmet startats. Staketet togs bort och ska ersättas när övriga arbeten är färdiga.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

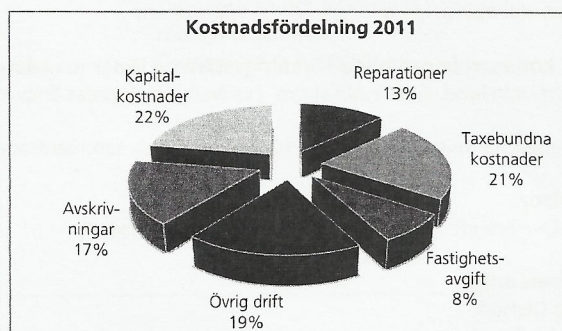
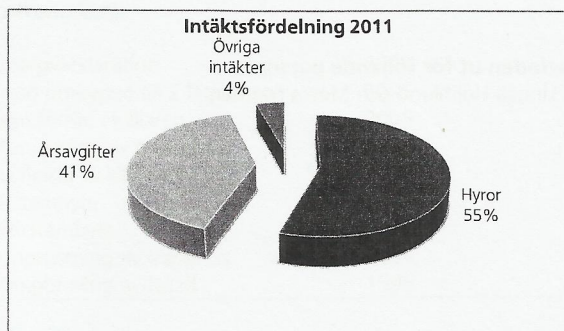
Det återstår för oss att återställa staketet på gården efter att tätningen av skarven mellan fastigheterna slutförts. Styrelsen har funderingar på att i samband med detta bygga ut cykelställ så att fler cyklar får plats och att det förses med tak.

Nytt elavtal har tecknats med Mölndal Energi.

#### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-07-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 390 kvm bostäder och 397 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	524	524	524	524
Hyror/kvm hyresrättsyta	2 475	2 463	2 948	2 209
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 731	9 807	9 845	9 856
Elkostnad/kvm totalyta	24	25	25	26
Värmekostnad/kvm totalyta	143	151	129	122
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	21	17	23
Kapitalkostnader/kvm totalyta	210	203	239	342

#### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

88 99

**Dispositionsförslag**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	124 773
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-1 414 160
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 413
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 404 800</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** -1 404 800

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

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 710 483	1 705 864
Övriga rörelseintäkter		74 946	70 142
		<b>1 785 429</b>	<b>1 776 006</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-54 511	-125 133
Reparationer		-214 060	-206 695
Periodiskt underhåll		0	-55 947
Taxebundna kostnader		-359 032	-379 022
Övriga driftskostnader		-103 298	-78 703
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-130 374	-129 574
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-79 493	-80 849
Personalkostnader		-71 814	-48 463
Avskrivningar		-280 385	-240 997
		<b>-1 292 968</b>	<b>-1 345 383</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>492 461</b>	<b>430 623</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		7 227	4 676
Räntekostnader		-374 915	-362 231
Räntebidrag		0	5 287
		<b>-367 688</b>	<b>-352 268</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>124 773</b>	<b>78 355</b>

84 70 99

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	34 483 093	34 736 795
Maskiner och inventarier	Not 4	97 835	124 517
		<b>34 580 928</b>	<b>34 861 312</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 583 728</b>	<b>34 864 112</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Övriga fordringar		454 728	384 595
Förutbetalda kostnader	Not 5	41 104	39 545
Upplupna räntebidrag		0	1 316
		<b>495 832</b>	<b>425 456</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		17	320 357
SBC klientmedel i SHB		799 556	461 033
		<b>799 573</b>	<b>781 390</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 295 405</b>	<b>1 206 846</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 879 133</b>	<b>36 070 958</b>

Handwritten initials and marks, including a large '90' and other scribbles.

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		17 717 613	17 717 613
Upplåtelseavgifter		4 719 687	4 719 687
Fond för yttre underhåll	Not 7	723 185	663 719
		<b>23 160 485</b>	<b>23 101 019</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 529 573	-1 548 462
Årets resultat		124 773	78 355
		<b>-1 404 799</b>	<b>-1 470 107</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 755 686</b>	<b>21 630 912</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	13 449 875	13 571 375
		<b>13 449 875</b>	<b>13 571 375</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	76 000	60 750
Leverantörsskulder		117 205	152 168
Skatteskulder		259 948	251 748
Övriga kortfristiga skulder		51 116	201 425
Upplupna kostnader	Not 9	49 805	79 848
Förutbetalda avgifter och hyror		119 498	122 732
		<b>673 572</b>	<b>868 671</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>35 879 133</b>	<b>36 070 958</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	17 000 000	17 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

SH 99



### 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.

	2011	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	3-4%	3-4%
Standardförbättringar	6,6%	6,6%
Fastighetsrenovering	10%	10%
Tvättstuga	6,66%	6,66%
Stambyte	0,5%	0,5%
Bredband	10%	10%
Fasad	6,6%	6,6%
Balkong/terrass	3%	3%
Maskiner	20%	20%

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

<b>Not 1</b>	2011	2010
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	727 935	727 936
Hysesintäkter	982 548	977 928
	<b>1 710 483</b>	<b>1 705 864</b>

<b>Not 2</b>	2011	2010
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	27 718
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	11 140
Snöröjning/sandning	17 451	38 690
Städning entreprenad	30 790	32 261
Sotning	0	6 081
Hissbesiktning	1 360	1 236
Gård	0	1 647
Serviceavtal	2 046	1 967
Förbrukningsmateriel	2 864	3 976
Brandskydd	0	417
	<b>54 511</b>	<b>125 133</b>

18  
99

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	1 102	0
Brf Lägenheter	0	11 048
Lokaler	44 804	563
Tvättstuga	2 775	34 245
Sophantering/återvinning	0	15 397
Källare	329	0
Entré/trapphus	0	35 521
Lås	10 656	15 283
VVS	53 704	29 606
Ventilation	14 142	27 621
Elinstallationer	38 069	32 211
Hiss	4 424	5 201
Tak	11 184	0
Fasad	3 269	0
Mark/gård/utemiljö	5 917	0
Vattenskada	23 685	0
	<b>214 060</b>	<b>206 695</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Tvättstuga	0	40 847
Fasad	0	15 100
	<b>0</b>	<b>55 947</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	43 425	44 125
Värme	254 989	270 529
Vatten	37 168	36 709
Sophämtning/renhållning	22 640	26 582
Grovsopor	810	1 077
	<b>359 032</b>	<b>379 022</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	34 177	30 493
Kabel-TV	0	-3 632
Bredband	69 121	51 842
	<b>103 298</b>	<b>78 703</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>130 374</b>	<b>129 574</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	1 188	1 354
Inkassering avgift/hyra	0	189
Revisionsarvode extern revisor	9 119	9 119
Föreningskostnader	3 121	1 741
Förvaltningsarvode	58 923	57 339
Förvaltningsarvoden övriga	297	4 531
Administration	2 066	1 796
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	4 780
	<b>79 493</b>	<b>80 849</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Handwritten initials and numbers: "99" and other scribbles.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	60 014	39 984
Sociala kostnader	11 800	8 479
	<b>71 814</b>	<b>48 463</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	84 504	84 504
Förbättringar	169 198	147 598
Maskiner	26 682	8 894
	<b>280 385</b>	<b>240 997</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **1 292 968** **1 345 383**

**Not 3**

**2011-12-31** **2010-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	35 940 793	35 399 952
Nyanskaffningar	0	540 841
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 940 793</b>	<b>35 940 793</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-1 203 998	-971 895
Årets avskrivningar enligt plan	-253 702	-232 102
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 457 700</b>	<b>-1 203 998</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**34 483 093** **34 736 795**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 10 805 496 10 805 496

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	17 083 000	17 083 000
Taxeringsvärde mark	21 388 000	21 388 000
	<b>38 471 000</b>	<b>38 471 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	29 600 000	29 600 000
Lokaler	8 871 000	8 871 000
	<b>38 471 000</b>	<b>38 471 000</b>

**Not 4**

**2011-12-31** **2010-12-31**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	133 411	0
Nyanskaffningar	0	133 411
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>133 411</b>	<b>133 411</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-8 894	0
Årets avskrivningar enligt plan	-26 682	-8 894
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-35 576</b>	<b>-8 894</b>

**Redovisat restvärde vid årets slut**

**97 835** **124 517**

10  
99

**Not 5  
FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsförsäkring	23 823	22 265
Bredband	17 281	17 280
	<b>41 104</b>	<b>39 545</b>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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 nedan	723 185	115 413	-55 947	663 719
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 160 485</b>	<b>115 413</b>	<b>-55 947</b>	<b>23 101 019</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 529 573	-115 413	134 302	-1 548 462
Årets resultat	124 773	124 773	-78 355	78 355
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 404 799</b>	<b>9 360</b>	<b>55 947</b>	<b>-1 470 107</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>21 755 686</b>	<b>124 773</b>	<b>0</b>	<b>21 630 912</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2011	2010
Vid årets början	663 719	548 306
Reservering enligt stadgar	115 413	115 413
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-55 947	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>723 185</b>	<b>663 719</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
SE-Banken Bolån	3,050 %	4 005 666	4 051 416	2014-09-28
SE-Banken Bolån	2,770 %	4 066 667	4 066 667	2013-09-28
SE-Banken Bolån	2,630 %	4 028 542	4 059 042	Rörligt
SE-Banken Bolån	3,390 %	1 425 000	1 455 000	2012-06-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 525 875</b>	<b>13 632 125</b>	

**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut**

	-76 000	-60 750
	<b>13 449 875</b>	<b>13 571 375</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 145 875 Kr.

99

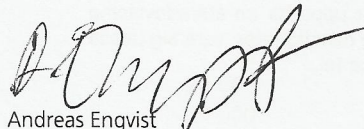
**Not 9**

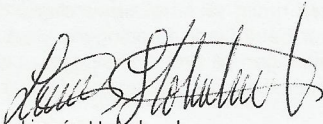
**UPPLUPNA KOSTNADER**

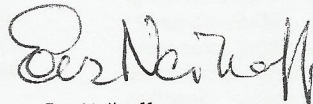
	2011-12-31	2010-12-31
El	3 016	5 249
Värme	30 080	42 281
Vatten	4 568	2 292
Extern revisor	9 000	9 000
Ränta	3 141	6 891
Sophämtning	0	6 636
Arvoden	0	5 700
Sociala avgifter	0	1 800
	<hr/>	<hr/>
	<b>49 805</b>	<b>79 848</b>

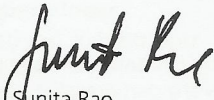
STOCKHOLM den 18,4 2012

  
Göran Almström  
Ordförande

  
Andreas Enqvist  
Vice ordförande

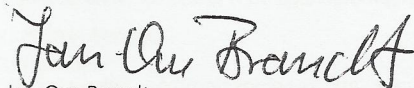
  
Linnéa Holmlund  
Sekreterare

  
Eva Neihoff  
Kassör

  
Sunita Rao  
Ledamot

Min  
Vår revisionsberättelse har lämnats den 2,15 2012

**KPMG AB**

  
Jan-Ove Brandt  
Extern revisor