

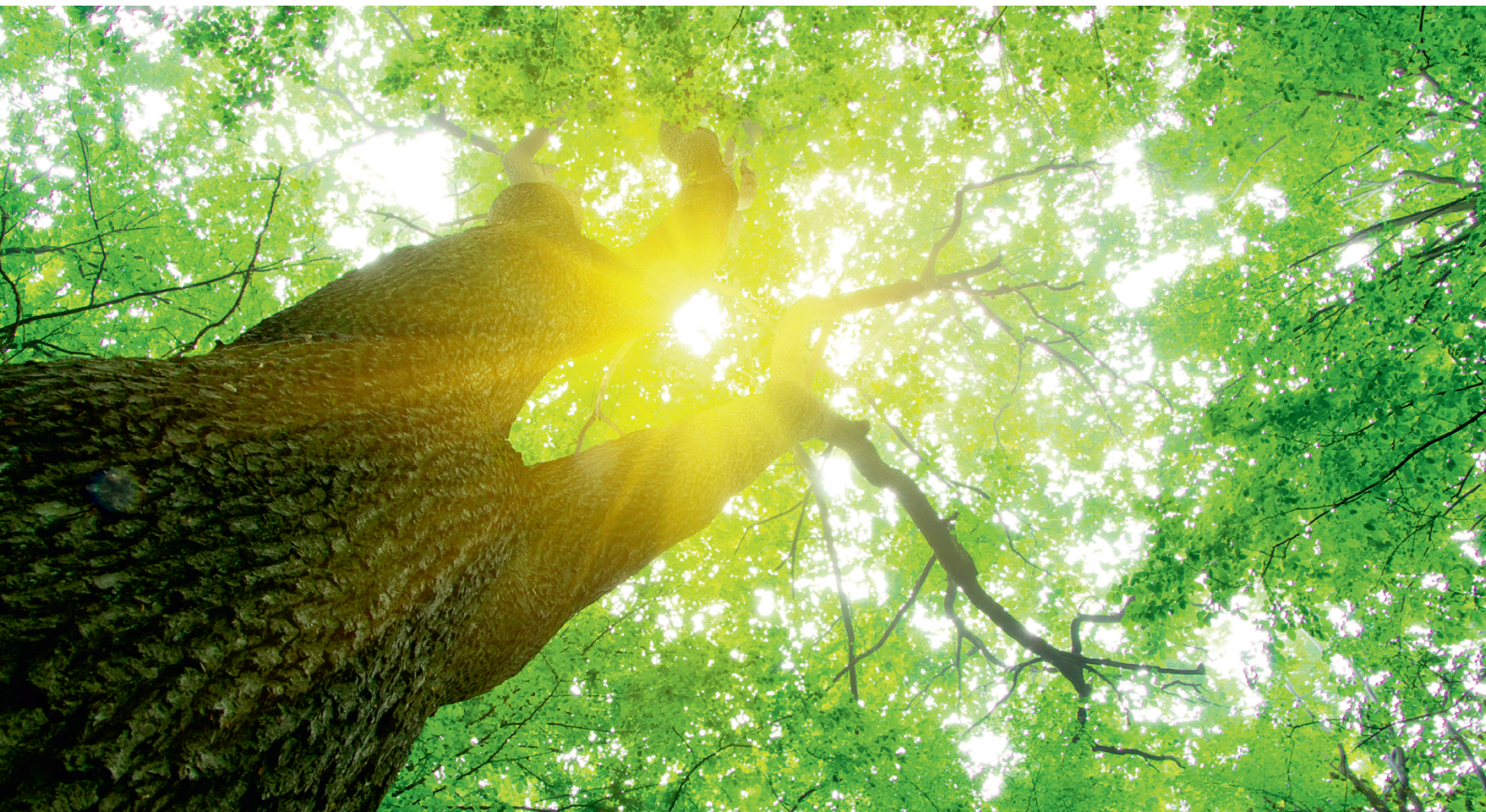


# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Tegnérgatan 19



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tegnérsgatan 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### 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 2018-10-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Nils Axel Tesch	Ordförande	
Pia Kristina Helen Gezelius	Ledamot	Avgått
Katarina Okmark	Ledamot	
Nathalie Louice Eva Wikström	Ledamot	
Alva Isgren	Ledamot	
Alva Isgren		

Per Göran Almström                      Suppleant

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

Per Göran Almström, Alva Isgren och Katarina Okmark.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Catrin Moberg                              Ordinarie Extern                              KPMG

## Valberedning

Anna Leo

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-15.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Törnet 3	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

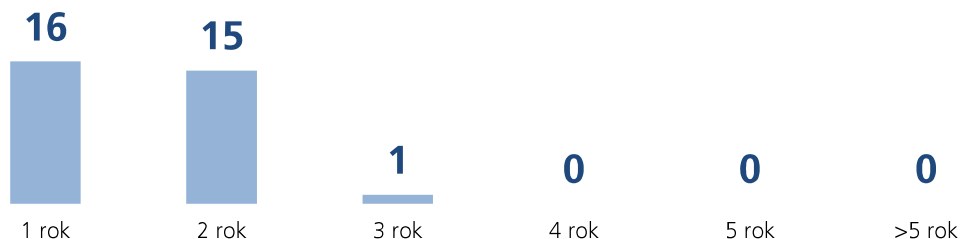
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 787 m<sup>2</sup>, varav 1 390 m<sup>2</sup> utgör boyta och 397 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	161 m <sup>2</sup>	2021-09-30
Personlig träning/utbildning	153 m <sup>2</sup>	2019-07-31
Café/Restaurang	83 m <sup>2</sup>	2021-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärder ventilation/luftproblem	2021	Enligt underhållsplan
Diverse utvändig målning	2020	Enligt underhållsplan
Golv i restaurangkök	2019	Pga. trasigt avlopp
OVK	2018	Lagligt krav
Energideklaration	2018	Lagligt krav
Ventilationsförbättringar	2018	
Golv i entrén	2017	Uppsnyggning
Stamspolning	2017	Återkommande underhåll
Målning fönster & balkongdörrar åt gården	2017	Normalt underhåll
Renovering av hissen	2016	Styrsystem och uppgradering till ny standard
Förstärkt taksäkerhet	2015	Nya regler
Trapp- och källarbelysning	2015	Modernisering
Säkerhetsdörrar	2014	Ljudisolering, brand- och inbrottskydd
Postboxar	2014	Nödvändigt med säkerhetsdörrar utan brevlåda
Radonsanering	2014	Bortventilering av radon
Ommålning av tak	2013	
Nytt staket på gården samt tak över cykelställ	2012	
Tätning av gård	2012	
Fasadrenovering mot gata	2010	
Nya brevinkast	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
Energideklaration	2008	Genomförd och godkänd
Renovering av fönster och balkongdörrar	2008	Inkl. byte till bullerglas mot Tegnérsgatan och energiglas både mot gård och gata
Renovering av balkonger	2005	
Målning av källaren	2005	
Vind ombyggd till 2 lägenheter	2005	
Nya förråd i källaren	2005	
Elstambyte	2004	
Rörstambyte	2004	
Upprustning av trapphus	2004	
Omputsning av fasad	1996	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av rör i tvättstuga	2022	Pga. trasigt/tillfällig lagning
Målning trapphus/källare	2022	Normalt underhåll
Byte av/installation av elektroniska lås/porttelefoni/bokningstavla	2022	Modernisering/ökad säkerhet
Byte värmecentral	2022	Planerat underhåll
Byte hissmotor	2022	Planerat underhåll

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
IPTV	Ownit
Städning	Tidynu
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Lås o Nycklar	Begelås (Solidlås/Axlås)
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Stockholm Vatten AB
Hissbesiktning	Inspecta Sweden
Hisserviceavtal	S:t Eriks Hiss AB
Snöröjning	Björn Persson AB
Brandskydd	Sundström Lars AB
Tvättstugan	Electrolux
Jourservice	Åkerlunds Fastighetservice AB
El	Nordic Green
Kameraövervakning	InSupport Nätverksvideo AB
Störningsjour	Svenska Störningsjouren AB

## Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt god likviditet. Vi reserverar medel för det underhåll som är planerat, framförallt åtgärder av ventilation- och luktproblem, byte av värmecentral, hissmotor och säkerhetsförbättringar.

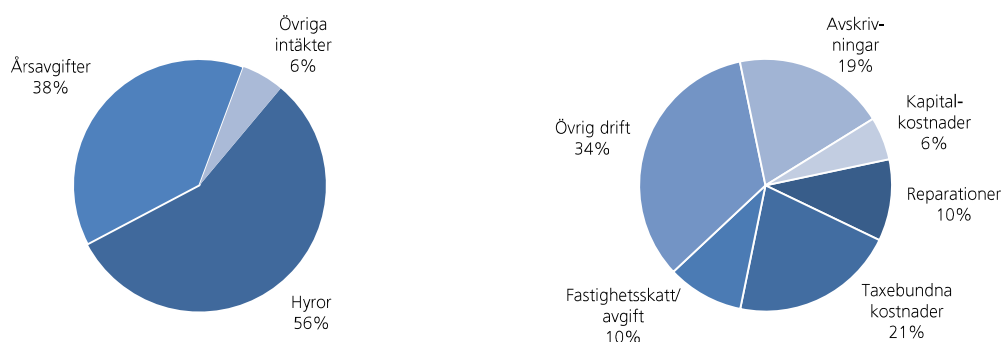
Övrigt överskott kommer att användas till amortering av lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 136 804</b>	<b>763 468</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 990 686	2 014 032
Finansiella intäkter	287	151
Minskning kortfristiga fordringar	0	261 796
Ökning av kortfristiga skulder	5 370	0
	<b>1 996 342</b>	<b>2 275 979</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 318 193	1 322 451
Finansiella kostnader	95 640	118 551
Ökning av kortfristiga fordringar	123 114	0
Minskning av långfristiga skulder	200 000	310 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	151 641
	<b>1 736 947</b>	<b>1 902 643</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 396 200</b>	<b>1 136 804</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>259 396</b>	<b>373 336</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronapandemin har medfört att styrelsearbetet, precis som under föregående år, till stor del utförts via digitala möten.

Vid årsskiftet bytte vi fastighetsförvaltare. NKG Tryggfastighet AB ersattes av Åkerlunds Fastighetsservice AB. Vi utökade deras åtagande med regelbundna ronderingar av fastigheten. Detta ökar kostnaderna för skötsel något, men samtidigt minskar ersättningen till styrelseledamöterna som tidigare skötte ronderingen. Övrigt underhållsarbete har utförts enligt plan, men en del åtgärder som inte har ansetts kritiska har flyttats över till 2022 års underhållsplan. Det huvudsakliga underhållet som utförts är ventilationsåtgärder med anledning av de luktproblem som förekommit, från tid till annan, i vissa delar av huset. Detta arbete är planerat att avslutas under 2022.

Med anledning av inbrottsförsöket i slutet av 2021 har styrelsen under året sett över säkerheten i huset. I november installerades övervakningskamera på entréplanet. Kameraövervakningen kom väl till användning vid det fullbordade inbrottet i slutet av samma månad. Det är dock styrelsens ambition att ytterligare stärka säkerheten i fastigheten. Byte av lås och installation av elektroniska lås, samt porttelefoner (som substitut till kod), kommer därför att ske i början 2022. Även bokningssystemet för tvättstugan kommer att gå över till en digital lösning.

Under året tillträdde Alva Isgren (tidigare suppleant) som ordinarie ledamot, efter det att Pia Gezelius flyttat från föreningen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st  
Överlåtelser under året: 9 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 16  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	550	550	550	550
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 816	2 778	2 770	2 645
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 838	9 982	10 205	8 838
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	22	27	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	144	144	145	162
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	21	17	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	54	66	71	62
Soliditet (%)	58	57	56	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	236	232	-2 435	41
Nettoomsättning (tkr)	1 951	1 840	1 770	1 879

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 1 390 m<sup>2</sup> bostäder och 397 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar 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	1 222 246	191 388	0	1 030 858
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>23 659 546</b>	<b>191 388</b>	<b>0</b>	<b>23 468 158</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-4 494 991	-191 388	231 861	-4 535 465
Årets resultat	235 821	235 821	-231 861	231 861
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 259 171</b>	<b>44 433</b>	<b>0</b>	<b>-4 303 603</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>19 400 376</b>	<b>235 821</b>	<b>0</b>	<b>19 164 555</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	235 821
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 303 603
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 388
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 259 171</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 259 171</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 951 237	1 839 890
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 449	174 142
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 990 686</b>	<b>2 014 032</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 102 264	-1 091 657
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 375	-163 918
Personalkostnader	Not 6	-68 554	-66 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-341 319	-341 319
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 659 512</b>	<b>-1 663 770</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>331 174</b>	<b>350 261</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		287	151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 640	-118 551
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-95 354</b>	<b>-118 400</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>235 821</b>	<b>231 861</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>235 821</b>	<b>231 861</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	31 877 256	32 213 797
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	58 528	63 306
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 935 784</b>	<b>32 277 103</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 938 584</b>	<b>32 279 903</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 520 057	1 137 547
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 520 057</b>	<b>1 137 547</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 520 057</b>	<b>1 137 547</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 458 641</b>	<b>33 417 450</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 437 300	22 437 300
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 222 246	1 030 858
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 659 546</b>	<b>23 468 158</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 494 991	-4 535 465
Årets resultat		235 821	231 861
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 259 171</b>	<b>-4 303 603</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 400 376</b>	<b>19 164 555</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	13 775 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>13 775 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 675 500	100 000
Leverantörsskulder		115 844	117 570
Skatteskulder		17 170	41 756
Övriga skulder		72 105	66 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	177 646	151 952
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 058 265</b>	<b>477 395</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 458 641</b>	<b>33 417 450</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	25-30 år	25-30 år
Standardförbättringar	15 år	15 år
Fastighetsrenovering	Fullt avskriven	Fullt avskrivet
Tvättstuga	15 år	15 år
Stambyte	120 år	120 år
Bredband	10 år	10 år
Fasad	15 år	15 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Säkerhetsdörrar	30 år	30 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	764 299	764 299
Hyror lokaler momspliktiga	1 118 145	1 102 732
Bredbandsintäkter	68 780	62 700
Hyresrabatt	0	-89 838
Öresutjämning	13	-4
	<b>1 951 237</b>	<b>1 839 890</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader moms	0	52 176
	Extra statligt stöd	0	49 974
	Övriga intäkter	39 449	71 992
		<b>39 449</b>	<b>174 142</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 567	0
	Fastighetsskötsel beställning	8 456	35 828
	Snöröjning/sandning	34 094	4 519
	Städning entreprenad	57 620	45 819
	Städning enligt beställning	0	3 168
	Sotning	3 569	0
	Hissbesiktning	1 831	1 806
	Bevakning	713	0
	Gemensamma utrymmen	4 431	0
	Sophantering	2 504	0
	Gård	0	3 942
	Serviceavtal	2 986	3 579
	Förbrukningsmateriel	2 051	858
	Brandskydd	50 239	5 943
		<b>210 060</b>	<b>105 460</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	47 304
	Brf Lägenheter	0	5 464
	Tvättstuga	8 544	12 657
	Sophantering/återvinning	13 474	9 018
	Entré/trapphus	9 566	20 128
	Lås	684	3 946
	VVS	34 883	38 512
	Värmeanläggning/undercentral	0	28 180
	Ventilation	85 248	16 374
	Elinstallationer	0	7 119
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 411
	Hiss	7 654	9 344
	Skador/klotter/skadegörelse	884	0
	Övrigt	23 393	0
		<b>184 331</b>	<b>202 457</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
<b>forts</b>	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	35 857	39 540
	Värme	257 455	257 585
	Vatten	39 769	37 298
	Sophämtning/renhållning	36 956	111 682
		<b>370 036</b>	<b>446 105</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	71 262	73 201
	Bredband	94 647	94 745
		<b>165 909</b>	<b>167 946</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>171 928</b>	<b>169 688</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 102 264</b>	<b>1 091 657</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	2 436	2 530
	Juridiska åtgärder	22 933	34 725
	Inkassering avgift/hyra	944	900
	Revisionsarvode extern revisor	12 183	11 945
	Föreningskostnader	12 145	419
	Styrelseomkostnader	0	386
	Förvaltningsarvode	79 862	78 157
	Administration	3 282	4 662
	Konsultarvode	7 764	24 420
	Tidningar facklitteratur	445	445
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 330
		<b>147 375</b>	<b>163 918</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	54 017	55 700
	Sociala kostnader	14 537	11 176
		<b>68 554</b>	<b>66 876</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	147 642	147 642
	Förbättringar	188 899	188 899
	Inventarier	4 778	4 778
		<b>341 319</b>	<b>341 319</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 751 004	36 751 004
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 751 004</b>	<b>36 751 004</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 537 207	-4 200 666
	Årets avskrivningar enligt plan	-336 541	-336 541
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 873 748</b>	<b>-4 537 207</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>31 877 256</b>	<b>32 213 797</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 805 496	10 805 496
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 396 000	21 396 000
	Taxeringsvärde mark	42 400 000	42 400 000
		<b>63 796 000</b>	<b>63 796 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	51 400 000	51 400 000
	Lokaler	12 396 000	12 396 000
		<b>63 796 000</b>	<b>63 796 000</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	133 411	133 411
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>133 411</b>	<b>133 411</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-133 411	-133 411
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-133 411</b>	<b>-133 411</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 556	95 556
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>95 556</b>	<b>95 556</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 250	-27 472
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 778	-4 778
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-37 028</b>	<b>-32 250</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>58 528</b>	<b>63 306</b>

<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	62 002	743
	Klientmedel hos SBC	481 925	1 136 804
	Fordringar	61 855	0
	Räntekonto hos SBC	914 275	0
		<b>1 520 057</b>	<b>1 137 547</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 030 858	839 470
	Reservering enligt stadgar	191 388	191 388
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 222 246</b>	<b>1 030 858</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SEB	0,490 %	1 750 000	1 950 000	2022-11-28
SEB	0,490 %	4 005 666	4 005 666	2022-11-28
SEB	0,650 %	4 066 667	4 066 667	2022-09-28
SEB	0,890 %	3 853 167	3 853 167	2022-10-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 675 500</b>	<b>13 875 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 675 500	-100 000	
		<b>0</b>	<b>13 775 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 675 500 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränta	3 211	3 611
Avgifter och hyror	174 435	148 341
	<b>177 646</b>	<b>151 952</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi kommer att byta företag för trappstädning i månadsskiftet februari/mars. Vilket företag som tar över är ännu inte fastställt, vad som dock står klart är att tidy.nu kommer upphöra som leverantör i slutet av februari 2022.

Vid årsskiftet 2022/2023 blir det obligatoriskt för alla som bor i lägenhet att separera biologiskt avfall från restavfall. Styrelsen kommer under året se till att det finns ett system installerat i fastigheten som möjliggör detta.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Nils Axel Tesch  
Ordförande

Nathalie Louice Eva Wikström  
Ledamot

Katarina Okmark  
Ledamot

Alva Isgren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
KPMG AB

Catrin Moberg  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegnérgatan 19, org. nr 769606-2640

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegnérgatan 19 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegnérgatan 19 för år 2021.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöppande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022 digital signatur för datum

KPMG AB

Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)