

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegnérsgatan 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2016 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnotan.
- 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 att läsa om 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 2015-06-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Per Göran Almström	Ledamot
Elise Maria Elin Edlund	Ledamot
Karl Peter Morander	Ledamot
Eva Susanne Neihoff	Ledamot

Emelie Anna Maria Franzén	Suppleant
Anna Karin Leo	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Maja-Liisa Isdal
Elsa Isgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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

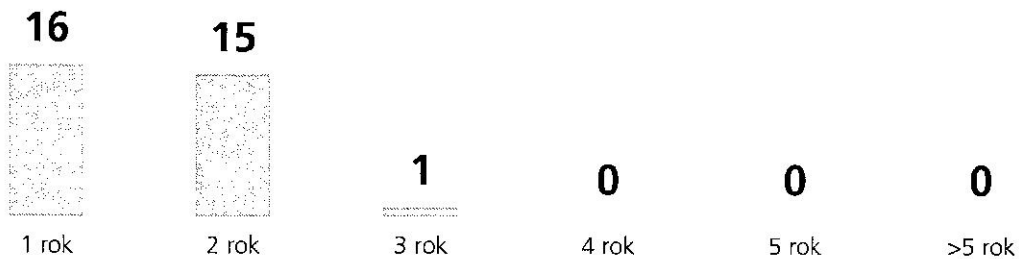
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 787 m², varav 1 390 m² utgör lägenhetsyta och 397 m² 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 ²	2018-09-30
Personlig träning/utbildning	153 m ²	2019-07-31
Café/Restaurang	83 m ²	2018-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
Tätning av gård	2012	
Nytt staket på gården samt tak över cykelstall	2012	
Nya brevinkast	2010	Krav från posten
Renovering av tvättstuga	2010	Inklusive byte av maskiner
Fasadrenovering mot gata	2010	
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 Tegnérsgatan och energiglas både mot gård och gata
Energideklaration	2008	Genomförd och godkänd
Vind ombyggd till 2 lägenheter	2005	
Renovering av balkonger	2005	
Nya förråd i källaren	2005	
Målning av källaren	2005	
Elstambyte	2004	
Rörstambyte	2004	
Upprustning av trapphus	2004	
Omputsning av fasad	1996	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvätt av fasad åt gatan	2017	Normalt underhåll
Målning fönster & balkongdörrar åt gården	2017	Normalt underhåll
Stamspolning	2017	Återkommande underhåll
Golv i entrén	2017	Uppsnyggning
Gårdsfasaden	2021	Normalt underhåll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

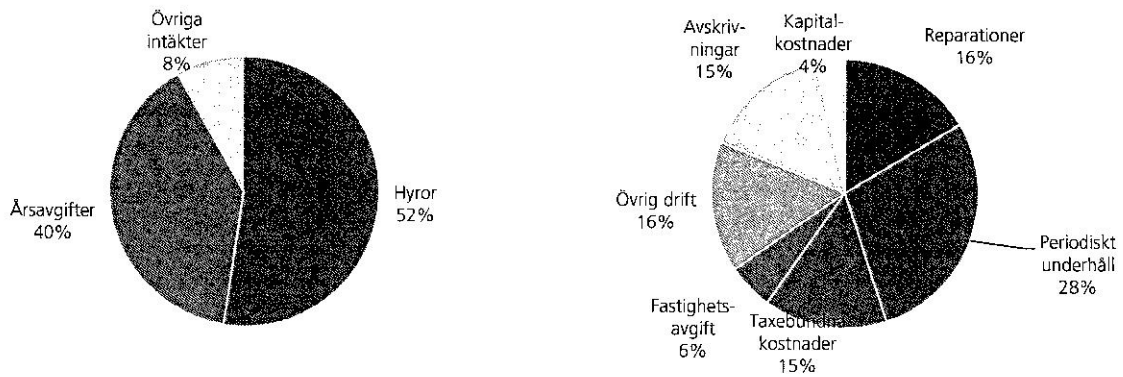
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
IPTV	Ownit
Städning	Top Finish
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Fjärrvärme	Fortum
Lås o Nycklar	Solidlås/Axlås
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Trafikkontoret Stockholm (Liselotte Löf AB)
Grovsopor	Hans Andersson Recycling
Hissbesiktning	Inspecta Sweden
Hisserviceavtal	S:t Eriks Hiss AB
Snöröjning	Björn Persson AB
Brandskydd	Sundström Lars AB
Tvättstugan	Electrolux
Jourservice	NKG Tryggfastighet AB
El	Vallentuna energi

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	704 492	646 550
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 938 882	1 883 087
Finansiella intäkter	2 480	205
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 884
	1 941 362	1 885 176
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 021 240	1 374 713
Finansiella kostnader	89 914	146 400
Ökning av kortfristiga fordringar	100 036	0
Minskning av långfristiga skulder	90 500	90 500
Minskning av kortfristiga skulder	17 838	215 621
	2 319 527	1 827 234
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	326 326	704 492
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-378 166	57 941

*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 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av styrsystem till hissen samt inredning av hissorg och uppgradering till ny EU-standard med tät innerdörr och larm samt röstavisering.

Rensat och kontrollmätt ventilationskanaler.

Målat trapphuset.

Förbättrat ventilationen i soprummen.

Köpt nya trädgårdsmöbler till gården.

Träffat nytt avtal för bredband och TV.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelser under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49 st
Tillkommande medlemmar: 21 st
Avgående medlemmar: 17 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	550	550	550	550
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 557	2 555	2 558	2 541
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 121	9 186	9 251	9 316
Elkostnad/m ² totalyta	17	18	16	19
Värmekostnad/m ² totalyta	156	147	120	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	24	19	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	82	168	207
Soliditet (%)	62	63	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-551	-43	-192	11
Nettoomsättning (tkr)	1 841	1 843	1 843	1 837

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 390 m² bostäder och 397 m² lokaler.

Förändringar 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	909 060	145 107	0	763 953
S:a bundet eget kapital	23 346 360	145 107	0	23 201 253
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 588 647	-145 107	-42 852	-1 400 689
Årets resultat	-551 192	-551 192	42 852	-42 852
S:a ansamlad förlust	-2 139 839	-696 299	0	-1 443 540
S:a eget kapital	21 206 521	-551 192	0	21 757 713

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-551 192
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 443 540
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-145 107
summa balanserat resultat	-2 139 839

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	551 192
att i ny räkning överförs	-1 588 647

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 841 161	1 842 633
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 721	40 454
Summa rörelseintäkter		1 938 882	1 883 087
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 849 534	-1 175 478
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 684	-124 551
Personalkostnader	Not 6	-70 022	-74 684
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-381 400	-405 030
Summa rörelsekostnader		-2 402 639	-1 779 743
RÖRELSERESULTAT		-463 758	103 343
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 480	205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 914	-146 400
Summa finansiella poster		-87 434	-146 195
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-551 192	-42 852
ÅRETS RESULTAT		-551 192	-42 852

3

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	33 600 043	33 976 665
Maskiner och inventarier	Not 9	82 417	87 195
Summa materiella anläggningstillgångar	33 682 460	34 063 860	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	33 685 260	34 066 660	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	344 085	722 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	100 000	0
Summa kortfristiga fordringar	444 085	722 215	
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	444 085	722 215	
SUMMA TILLGÅNGAR	34 129 345	34 788 874	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 437 300	22 437 300
Fond för yttre underhåll	Not 13	909 060	763 953
Summa bundet eget kapital		23 346 360	23 201 253
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 588 647	-1 400 689
Årets resultat		-551 192	-42 852
Summa fritt eget kapital		-2 139 839	-1 443 540
SUMMA EGET KAPITAL		21 206 521	21 757 713
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 587 875	12 678 375
Summa långfristiga skulder		12 587 875	12 678 375
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	90 500	90 500
Leverantörsskulder		43 900	78 629
Skatteskulder		15 231	5 855
Övriga skulder		44 378	37 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	140 940	140 186
Summa kortfristiga skulder		334 949	352 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 129 345	34 788 874

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	26 år	26 år
Standardförbättringar	15 år	15 år
Fastighetsrenovering	10 år	10 år
Tvättstuga	15 år	15 år
Stambyte	120 år	120 år
Bredband	10 år	10 år
Fasad	15 år	15 år
Balkong/terrass	34 år	34 år
Maskiner	5 år	5 år
Säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Brevlådor	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	764 299	764 299
Hyror lokaler momspliktiga	1 015 295	1 014 491
Bredbandsintäkter	61 560	63 840
Öresutjämning	6	2
	1 841 161	1 842 633

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	100 000	0
Övriga intäkter	-2 279	40 454
	97 721	40 454

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	26 557	24 472
	Snöröjning/sandning	13 231	14 787
	Städning entreprenad	35 834	39 500
	Städning enligt beställning	11 706	478
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	30 617
	Hissbesiktning	1 599	1 554
	Myndighetstillsyn	4 230	2 100
	Gemensamma utrymmen	0	10 046
	Gård	275	0
	Serviceavtal	5 028	16 024
	Förbrukningsmateriel	2 732	713
	Störningsjour och larm	0	2 442
	Brandskydd	0	7 022
		101 191	149 755
	Reparationer		
	Lokaler	0	11 593
	Tvättstuga	5 296	4 749
	Sophantering/återvinning	8 132	4 655
	Entré/trapphus	52 713	1 560
	Lås	8 055	0
	VVS	46 927	13 604
	Ventilation	19 385	6 225
	Hiss	17 006	3 665
	Fönster	0	3 426
	Skador/klotter/skadegörelse	6 526	3 298
	Vattenskada	244 892	0
		408 931	52 775
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	133 181	0
	VVS	0	90 838
	Ventilation	158 642	0
	Elinstallationer	0	209 176
	Hiss	418 058	0
	Tak	0	80 625
		709 881	380 640
	Taxebundna kostnader		
	El	30 472	32 279
	Värme	278 855	263 529
	Vatten	35 314	42 561
	Sophämtning/renhållning	27 705	25 559
		372 346	363 928
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 348	29 138
	Bredband	73 571	70 577
		118 919	99 715
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	138 266	128 666
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 849 534	1 175 478

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	2 517	0
	Inkassering avgift/hyra	2 550	425
	Revisionsarvode extern revisor	10 750	10 750
	Föreningskostnader	121	1 656
	Fritids- och trivselkostnader	0	596
	Förvaltningsarvode	69 993	67 252
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 719
	Administration	1 831	3 761
	Korttidsinventarier	8 902	0
	Konsultarvode	0	30 372
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	5 020
		101 684	124 551

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 000	60 000
	Sociala kostnader	15 022	14 684
		70 022	74 684

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	147 642	147 642
	Förbättringar	228 980	234 823
	Maskiner	0	17 788
	Inventarier	4 778	4 778
		381 400	405 030

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 751 004	36 751 004
	Utgående anskaffningsvärde	36 751 004	36 751 004
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 774 339	-2 391 875
	Årets avskrivningar enligt plan	-376 622	-382 465
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 150 961	-2 774 339
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 600 043	33 976 665
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 805 496	10 805 496
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	18 796 000
	Taxeringsvärde mark	29 569 000	23 093 000
		48 369 000	41 889 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 600 000	33 000 000
	Lokaler	9 769 000	8 889 000
		48 369 000	41 889 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	228 967	228 967
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	228 967	228 967
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-141 772	-119 206
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 778	-22 565
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-146 550	-141 771
	Redovisat restvärde vid årets slut	82 417	87 196
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	391	355
	Klientmedel hos SBC	326 326	704 492
	Fordringar	17 368	17 368
		344 085	722 215
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupen försäkrings intäkt	100 000	0
		100 000	0
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	763 953	916 599
	Reservering enligt stadgar	145 107	125 667
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	-278 313
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	909 060	763 953

76

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
SEB	0,680 %	4 005 666	4 005 666	2018-09-28
SEB	0,580 %	4 066 667	4 066 667	2017-09-28
SEB	0,580 %	3 876 042	3 906 542	2017-09-28
SEB	0,760 %	730 000	790 000	2017-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		12 678 375	12 768 875	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-90 500	-90 500	
		12 587 875	12 678 375	

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Uppgraderingen av TV och bredband gjordes i januari.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	2 394	4 200
	Hyra	138 546	135 985
		140 940	140 185

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4 / 4 2017


Per Göran Almström
Ledamot


Elise Maria Elin Edlund
Ledamot

Karl Peter Morander
Ledamot



Eva Susanne Neihoff
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tegnérsgatan 19, org. nr 769606-2640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegnérsgatan 19 för år 2016.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tegnégatan 19 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 fortlöpande 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

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

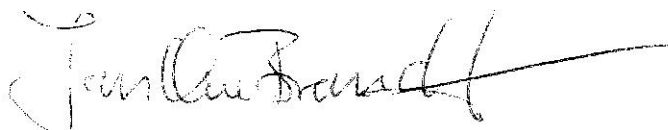
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 13 april 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	764 000	764 299	764 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 015 000	1 015 295	1 015 000
Bredbandsintäkter	64 000	61 560	64 000
Öresutjämning	0	6	0
Försäkringsersättning	0	100 000	0
Övriga intäkter	0	-2 279	0
	1 843 000	1 938 882	1 843 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-25 000	-26 557	-20 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-13 231	-20 000
Städning entreprenad	-41 000	-35 834	-42 000
Städning enligt beställning	0	-11 706	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-10 000	0	0
Hissbesiktning	-1 600	-1 599	-1 600
Myndighetstillsyn	0	-4 230	0
Gård	0	-275	0
Serviceavtal	0	-5 028	-2 500
Förbrukningsmateriel	0	-2 732	0
	-97 600	-101 191	-86 100
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-5 296	0
Sophantering/återvinning	0	-8 132	0
Entré/trapphus	0	-52 713	0
Lås	0	-8 055	0
VVS	0	-46 927	0
Ventilation	0	-19 385	0
Hiss	0	-17 006	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 526	0
Vattenskada	0	-244 892	0
	-100 000	-408 931	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-60 000	0	0
Entré/trapphus	-120 000	-133 181	0
VVS	-30 000	0	0
Ventilation	0	-158 642	0
Hiss	0	-418 058	0
	-210 000	-709 881	0
Taxebundna kostnader			
El	-32 000	-30 472	-35 000
Värme	-280 000	-278 855	-273 000
Vatten	-28 000	-35 314	-42 000
Sophämtning/renhållning	-28 500	-27 705	-27 000
	-368 500	-372 346	-377 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-45 348	-35 000
Bredband	-99 000	-73 571	-70 000
	-136 000	-118 919	-105 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-138 500	-138 266	-129 000
	-138 500	-138 266	-129 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	0	-2 517	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 550	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 500	-10 750	-10 500
Föreningskostnader	-2 000	-121	-2 000
Förvaltningsarvode	-71 200	-69 993	-67 000
Administration	-3 000	-1 831	-3 000
Korttidsinventarier	0	-8 902	0
Bostadsrätterna Sverige EK För	-5 100	-5 020	-5 100
	-92 800	-101 684	-87 600

Personalkostnader

Styrelsearvode	-60 000	-55 000	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-15 022	-10 000
	-70 000	-70 022	-55 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-148 000	-147 642	-148 000
Förbättringar	-229 000	-228 980	-209 000
Maskiner	0	0	-27 000
Inventarier	-4 800	-4 778	0
	-381 800	-381 400	-384 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 595 200 -2 402 639 -1 273 700

RÖRELSERESULTAT

247 800 -463 758 569 300

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	2 327	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	113	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	40	0
Låneräntor	-95 000	-89 914	-159 000
	-95 000	-87 434	-159 000

RESULTAT

152 800 -551 192 410 300