

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen TEGNERGATAN 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

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 fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

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

2
KTH
KTH

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Zoo affär	153	2009-09-30
Restaurang	161	2009-09-30
Café	83	2008-11-30

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Målning av källaren	2005	
Rörstambyte	2004	
Elstambyte	2004	
Omputsning av fasad	1996	
Renovering av balkonger	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

Föreningen har Bredbandsuppkoppling via Ownit.

Medlemmar

Av föreningens 32 medlemslägenheter har under året 10 överlåtit.

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

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

130
M. C. S.
G. H.
J.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Amir Wictorsson	Ordförande	
Charlotte Sofie Stålnacke	Sekreterare	
Mikael Henriksson	Kassör	
Johannes Boson	Ledamot	Lämnat föreningen under året
Sören Holmlund	Ledamot	
Niclas Adersten	Suppleant	
Martin Fuxin	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för: Sören Holmlund.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt, KPMG Ordinarie Extern

Valberedning

Valberedning har varit Britta Runsten och Monica Granbeck.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2006-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

OVK besiktning gjord och punkterna är åtgärdade.

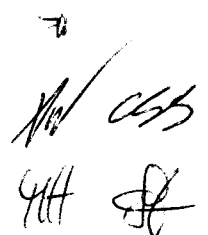
Alice Café har fått ny ägare. Numera drivs Cafét av Anoosh i Leksand AB.

Föreningens ekonomi

NYCKELTAL	2006	2005	2004	2003
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	521	478	512	509
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 777	8 777	14 991	11 111
Elkostnad/kvm totalyta	21	28	17	14
Värmekostnad/kvm totalyta	133	141	147	132
Vattenkostnad/kvm totalyta	9	27	22	36

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2006-12-31 uppgick till 10 797 696 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.



Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 1 098
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 1 354 192

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 68 862
av fond för yttre underhåll ianspråktagas enligt stadgarna	<u>21 535</u>
	- 1 402 617

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	- 1 402 617
----------------------------	-------------

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

Bo
M/CSB
YH J

RESULTATRÄKNING		2006	2005
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 610 290	1 476 447
Övriga rörelseintäkter		<u>17 281</u>	<u>0</u>
		1 627 571	1 476 447
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-50 834	-33 591
Reparationer		-36 775	-69 188
Periodiskt underhåll		-21 535	0
Taxebundna kostnader		-320 881	-381 204
Övriga driftskostnader		-96 212	-74 469
Fastighetsskatt		-159 540	-158 886
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-194 278	-308 104
Personalkostnader		-22 275	-33 507
Avskrivningar		<u>-142 683</u>	<u>-111 573</u>
		-1 045 013	-1 170 522
RÖRELSERESULTAT		582 558	305 925
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 735	16 609
Räntekostnader		-624 936	-671 766
Räntebidrag		<u>39 545</u>	<u>40 168</u>
		-583 656	-614 989
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 098	-309 064
ÅRETS RESULTAT		-1 098	-309 064

Handwritten signatures and initials:
Karlsson
YH

BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	33 370 603	32 673 861
Pågående byggnation	Not 4	0	795 207
		33 370 603	33 469 068
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 373 403	33 471 868
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		47 933	1 391
Övriga fordringar		142 595	141 590
Förutbetalda kostnader	Not 5	35 742	34 896
Upplupna räntebidrag		10 000	10 291
		236 270	188 168
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		10 561	10 561
SBC klientmedel i SHB		545 582	996 531
		556 143	1 007 092
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		792 413	1 195 260
SUMMA TILLGÅNGAR		34 165 816	34 667 128
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		17 717 613	17 717 613
Upplåtelseavgifter		4 719 687	4 719 687
Fond för yttre underhåll	Not 7	276 983	229 656
		22 714 283	22 666 956
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 401 519	-1 045 129
Årets resultat		-1 098	-309 064
		-1 402 617	-1 354 192
SUMMA EGET KAPITAL		21 311 666	21 312 764

Handwritten signatures and initials, including "Wass" and "GH".

		2006-12-31	2005-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>12 200 000</u>	<u>12 200 000</u>
		12 200 000	12 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		34 077	680 131
Skatteskulder		270 580	111 040
Övriga kortfristiga skulder		231 051	227 207
Upplupna kostnader	Not 9	49 632	64 762
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>68 810</u>	<u>71 224</u>
		654 150	1 154 364
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		34 165 816	34 667 128
Säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	17 000 000	17 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

A
Kw CBS
YH J

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.

	2006	2005
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsrenovering	10,0%	10,0%
Stambyte	0,5%	0,5%
Bredband	10,0%	10,0%
Balkong/terrass, halv avskrivning för 2006	3,0%	-

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

	2006	2005
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	724 810	664 382
Hysesintäkter	885 480	812 065
	<u>1 610 290</u>	<u>1 476 447</u>

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	879	4 930
Snöröjning	26 721	8 078
Städning enligt beställning	2 338	1 824
Sotning	1 530	15 402
OVK	13 027	0
Hissbesiktning	1 102	1 036
Hiss	1 658	1 652
Förbrukningsmateriel	3 579	669
	<u>50 834</u>	<u>33 591</u>

90
W/ USB
YH

	2006	2005
Reparationer		
Lägenheter	526	125
Lokaler	0	5 564
Tvättstuga	0	8 047
Soprum/sophus	1 778	0
Källare	0	11 060
Portar	2 729	4 020
Lås	4 138	8 958
VVS	19 356	5 343
Värmeanläggning	496	0
Ventilation	0	964
Elinstallationer	1 610	0
Hiss	3 352	5 604
Fasad	2 790	0
Markytor	0	19 503
	36 775	69 188
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	16 612	0
Kabel-TV	4 923	0
	21 535	0
Taxebundna kostnader		
El	38 164	50 306
Gas	555	1 218
Värme	238 382	252 286
Vatten	15 234	48 631
Sophämtning	15 337	13 995
Grovsopor	13 209	14 768
	320 881	381 204
Övriga driftskostnader		
Försäkring	23 191	19 749
Bredband	73 021	54 720
	96 212	74 469
Fastighetsskatt	159 540	158 886

9/11
K. O. S. B.
9/11

	2006	2005
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kontorsmateriel	983	0
Datakommunikation	557	0
Postbefordran	601	720
Hysesförluster	0	20 000
Revisionsarvode extern revisor	8 645	8 563
Styrelseomkostnader	2 161	0
Stämma	0	4 545
Förvaltningsarvode	66 876	64 421
Arvode SBC övrigt	0	2 950
Fastighetsförvaltning	104 225	91 877
Juridik	3 199	26 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	12 780
Administration	2 221	1 036
Övriga förvaltningskostnader	0	250
Konsultarvode	0	70 652
Avgift till organisationer	4 310	4 310
Dröjsmålsavgift skatt/soc avg	500	0
	194 278	308 104
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	17 700	26 000
Sociala kostnader	4 575	7 507
	22 275	33 507
Avskrivningar		
Byggnad	84 504	84 505
Förbättringar	58 179	27 068
	142 683	111 573
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 045 013	1 170 522
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	32 980 374	32 062 436
Nyanskaffningar	839 425	917 938
Utgående anskaffningsvärde	33 819 799	32 980 374
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-306 513	-194 940
Årets avskrivningar enligt plan	-142 683	-111 573
Utgående avskrivning enligt plan	-449 196	-306 513
Planenligt restvärde vid årets slut	33 370 603	32 673 861
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 805 496	10 805 496

76
Kv/CS
YLA

	2006	2005
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 195 000	10 195 000
Taxeringsvärde mark	12 759 000	12 759 000
	22 954 000	22 954 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	14 000 000	14 000 000
Lokaler	8 954 000	8 954 000
	22 954 000	22 954 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	0	795 207
	0	795 207

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2006-12-31	2005-12-31
Fastighetsförsäkring	13 192	16 595
Bredband	18 240	18 301
Medlemsavgift SBC Ekonomisk förening	4 310	0
	35 742	34 896

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 717 613	0	0	17 717 613
Upplåtelseavgifter	4 719 687	0	0	4 719 687
Fond för yttre underhåll Not 7	276 983	47 327	0	229 656
Summa bundet eget kapital	22 714 283	47 327	0	22 666 956
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 401 519	-47 327	-309 064	-1 045 129
Årets resultat	-1 098	-1 098	309 064	-309 064
Summa ansamlad förlust	-1 402 617	-48 425	0	-1 354 192
Summa eget kapital	21 311 666	-1 098	0	21 312 764

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2006	2005
Vid årets början	229 656	160 794
Reservering enligt stadgar	68 862	68 862
lanspråktagande enligt stadgar	-21 535	0
Vid årets slut	276 983	229 656

(8)
Kv 123
Yttre

		2006	2005	
Not 8				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31	
Stadshypotek AB	3,30%	1 400 000	1 400 000	rörligt
Stadshypotek AB	5,64%	10 000 000	10 000 000	2007-09-30
Stadshypotek AB	3,55%	800 000	800 000	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		12 200 000	12 200 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		12 200 000	12 200 000	

	2006-12-31	2005-12-31
Not 9		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Vatten	1 906	2 118
El	4 572	4 857
Revision	9 000	9 000
Låneräntor	2 193	729
Fjärrvärme	23 614	29 153
Grovsopor	1 847	1 036
Gas	0	1 218
Bankavgifter	0	351
Styrelsearvoden	5 000	12 500
Sociala avgifter	1 500	3 800
	49 632	64 762

STOCKHOLM den 25/4 2007

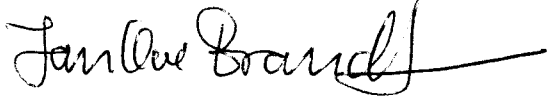

Amir Wictorsson


Mikael Henriksson


Charlotte Sofie Stålnacke


Sören Holmlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2007


Jan-Ove Brandt
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tegnergatan 19

Org nr 769606-2640

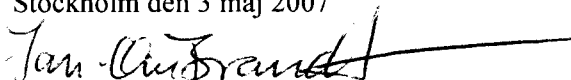
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Tegnergatan 19 för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

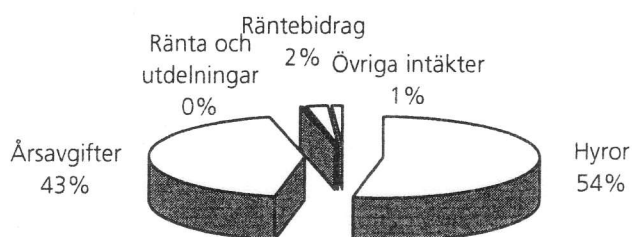
Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 maj 2007



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

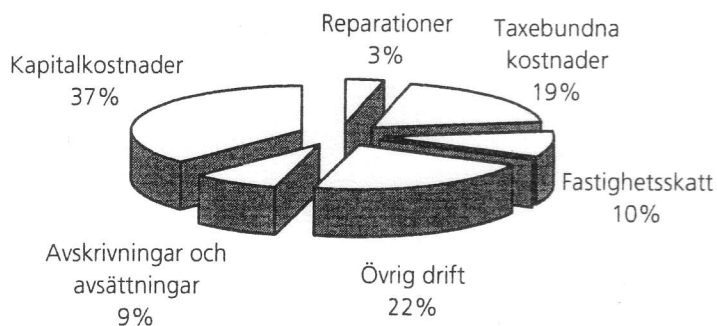
Intäktsfördelning 2006



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	521 kr	Räntebidrag	22 kr
Hyror:	2 230 kr	Ränta och utdelningar	1 kr
		Övriga intäkter:	10 kr

Kostnadsfördelning 2006



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	33 kr	Taxebundna kostnader	180 kr
Fastighetsskatt	89 kr	Avskrivningar och avsättningar	80 kr
Övrig drift	203 kr		
Kapitalkostnader	350 kr		

Ytuppgifter 1 390 kvm BR-bostäder och 397 kvm lokaler

BUDGET	Budget 2007	Utfall 2006	Budget 2006
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	727 900	724 810	737 264
Hyror lokaler momspliktiga	885 500	885 480	878 220
Kommunalt bidrag	0	17 281	0
SA RÖRELSENS INTÄKTER	1 613 400	1 627 571	1 615 484
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel enl beställn	-3 000	-879	-5 000
Snöröjning	-25 000	-26 721	-10 000
Städning enligt beställning	0	-2 338	0
Sotning	0	-1 530	0
OVK	0	-13 027	-30 000
Hissbesiktning	-1 200	-1 102	-1 100
Hiss	-1 700	-1 658	-1 700
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 579	-1 000
	-33 900	-50 834	-48 800
Reparationer			
Lägenheter	0	-526	0
Soprum/sophus	0	-1 778	0
Portar	0	-2 729	0
Lås	0	-4 138	0
VVS	0	-19 356	0
Värmeanläggning	0	-496	0
Elinstallationer	0	-1 610	0
Hiss	0	-3 352	0
Fasad	0	-2 790	0
Övrigt	-50 000	0	-80 000
	-50 000	-36 775	-80 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-16 612	0
Portar	0	0	-30 000
Kabel-TV	0	-4 923	0
	0	-21 535	-30 000
Taxebundna kostnader			
El	-50 200	-38 164	-35 000
Gas	0	-555	0
Värme	-250 000	-238 382	-260 000
Vatten	-35 000	-15 234	-48 700
Sophämtning	-16 400	-15 337	-14 700
Grovsopor	-12 000	-13 209	-12 000
	-363 600	-320 881	-370 400
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-21 000	-23 191	-25 500
Bredband	-96 000	-73 021	-74 500
	-117 000	-96 212	-100 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt	-137 000	-159 540	-159 540
	-137 000	-159 540	-159 540

BUDGET	Budget 2007	Utfall 2006	Budget 2006
Administrativa kostnader			
Kontorsmateriel	0	-983	0
Datakommunikation	0	-557	0
Postbefordran	0	-601	0
Revisionsarvode extern revisor	-9 500	-8 645	-8 500
Styrelseomkostnader	0	-2 161	-1 000
Stämman	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-69 500	-66 876	-66 700
Arvode SBC övrigt	0	0	-3 000
Fastighetsförvaltning	-110 000	-104 225	-93 500
Juridik	-5 000	-3 199	0
Administration	-5 000	-2 221	-3 000
Övriga förvaltningskostnader	0	0	-2 000
Avgift till organisationer	-4 300	-4 310	-4 310
Dröjsmålsavgift skatt/soc avg	0	-500	0
	-203 300	-194 278	-184 010
Personalkostnader			
Föreningsarvode	-12 500	-17 700	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-3 700	-4 575	-7 200
	-16 200	-22 275	-31 200
Avskrivningar o nedskrivningar			
Byggnad	-84 500	-84 504	-84 505
Förbättringar	-70 800	-58 179	-45 588
	-155 300	-142 683	-130 093
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 076 300	-1 045 013	-1 134 043
RÖRELSERESULTAT	537 100	582 558	481 441
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	1 000	1 735	5 000
Låneräntor	-645 000	-624 489	-592 700
Räntebidrag	18 600	39 545	40 000
Övriga finansiella kostnader	-1 000	-447	-1 000
	-626 400	-583 656	-548 700
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-89 300	-1 098	-67 259
RESULTAT	-89 300	-1 098	-67 259