



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tegnérsgatan 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 byggentreprenader 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 bostadsrättsföreningen. 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegnérsgatan 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

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

Per Göran Almström	Ordförande
Arne Lennart Fredlund	Ledamot
Pia Kristina Helen Gezelius	Ledamot
Katarina Okmark	Ledamot

Tor Isdal	Suppleant
Jonathan Bo Vilhelm Wikström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Göran Almström, Arne Lennart Fredlund, Tor Isdal och Jonathan Bo Vilhelm Wikström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Catrin Moberg

Ordinarie Extern

KPMG

AF

Valberedning

Peter Gezelius
Alexander Staf

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-05.

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 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:

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

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2020-11-26.

AF

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Diverse utvändigt 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
Stampsplning	2017	Återkommande underhåll
Målning fönster & balkongdörrar åt gården	2017	Normalt underhåll
Renovering av hissen	2016	Styrsystem och uppgradering till ny standard
Förstärkt tak säkerhet	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 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
Energideklaration	2008	Genomförd och godkänd
Renovering av fönster och balkongdörrar	2008	Inkl. byte till bullerglas mot Tegnérgatan 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
Åtgärda ventilation/luktproblem	2021	Har blivit akut
Byte värmecentral	2022	Planerat underhåll
Byta hiss motor	2022	Planerat underhåll

CA AF

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	NKG Tryggfastighet AB
El	Nordic Green

Föreningens ekonomi

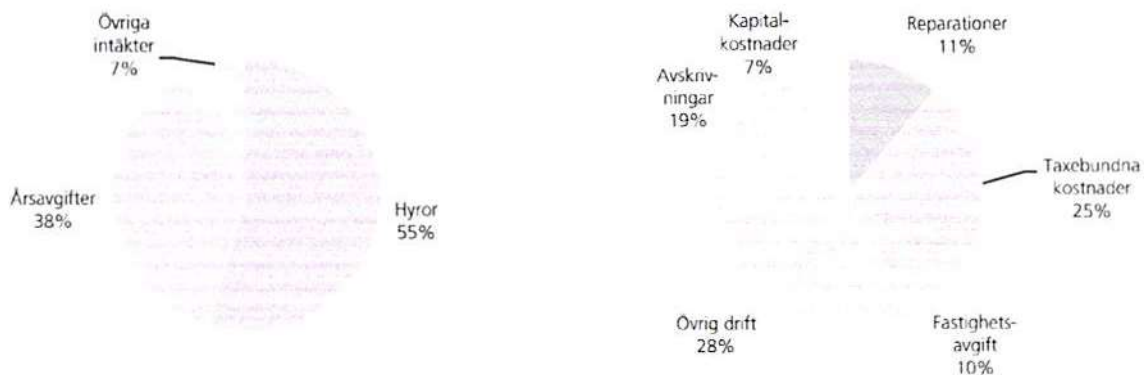
Föreningen har god likviditet. Vi reserverar medel för åtgärder med ventilation- och luktproblem. Vi ser även till att vara beredda på renovering av värmecentralen under 2022, framför allt för att få bättre styrning av värmen i fastigheten.

Övrigt överskott kommer att användas till amortering av lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	763 468	993 120
Rörelseintäkter	2 014 032	1 781 346
Finansiella intäkter	151	401
Minskning kortfristiga fordringar	261 796	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 900 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	226 587
	2 275 979	3 908 334
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 322 451	3 748 252
Finansiella kostnader	118 551	127 533
Ökning av kortfristiga fordringar	0	262 200
Minskning av långfristiga skulder	310 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	151 641	0
	1 902 643	4 137 985
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 136 804	763 468
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	373 336	-229 652

*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 1 429 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.

Coronapandemin har medfört att styrelsearbetet till stor del utförts via digitala möten.

Försäkringen täckte inte kostnaderna för renoveringen av golvet i Paladars kök. Vi begärde omprövning 2 gånger men utan framgång.

Våra restauranghyresgäster tappade mycket omsättning i början av pandemin och ansökte om hyresnedsättning. Vi beviljade detta och ansökte sedan för kompensation enligt regeringens direktiv. Detta fick vi. Restaurangerna betalade halv hyra under april - juni, och vi fick tillbaka hälften av detta senare.

Underhållsåtgärder utfördes i stort sett enligt plan. Huvudsakligen var det målningsarbeten inklusive impregnering av staketet på gården.

Vi har även bytt företag för trappstädning (nu Tidynu)

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	550	550	550	550
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 778	2 770	2 645	2 624
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 982	10 205	8 838	9 054
Elkostnad/m ² totalyta	22	27	20	21
Värmekostnad/m ² totalyta	144	145	162	167
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	17	20	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	71	62	55
Soliditet (%)	57	56	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	232	-2 435	41	120
Nettoomsättning (tkr)	1 840	1 770	1 879	1 871

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

	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	1 030 858	191 388	0	839 470
S:a bundet eget kapital	23 468 158	191 388	0	23 276 770
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 535 465	-191 388	-2 435 357	-1 908 719
Årets resultat	231 861	231 861	2 435 357	-2 435 357
S:a ansamlad förlust	-4 303 603	40 473	0	-4 344 077
S:a eget kapital	19 164 555	231 861	0	18 932 694

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	231 861
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 344 076
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 388
summa balanserat resultat	-4 303 603

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs -4 303 603

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

QA AF

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 839 890	1 770 024
Övriga rörelseintäkter	Not 3	174 142	11 322
Summa rörelseintäkter		2 014 032	1 781 346
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 091 657	-3 503 112
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 918	-187 248
Personalkostnader	Not 6	-66 876	-57 892
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-341 319	-341 319
Summa rörelsekostnader		-1 663 770	-4 089 571
RÖRELSERESULTAT		350 261	-2 308 225
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		151	401
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 551	-127 533
Summa finansiella poster		-118 400	-127 132
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		231 861	-2 435 357
ÅRETS RESULTAT		231 861	-2 435 357

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	32 213 797	32 550 338
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	63 306	68 084
Summa materiella anläggningstillgångar		32 277 103	32 618 422
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 279 903	32 621 222
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 137 547	1 026 007
Summa kortfristiga fordringar		1 137 547	1 026 007
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 137 547	1 026 007
SUMMA TILLGÅNGAR		33 417 450	33 647 229

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 437 300	22 437 300
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 030 858	839 470
Summa bundet eget kapital		23 468 158	23 276 770
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 535 465	-1 908 719
Årets resultat		231 861	-2 435 357
Summa fritt eget kapital		-4 303 603	-4 344 077
SUMMA EGET KAPITAL		19 164 555	18 932 694
Skulder till kreditinstitut			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 775 500	14 085 500
Summa långfristiga skulder		13 775 500	14 085 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	100 000	100 000
Leverantörsskulder		117 570	327 282
Skatteskulder		41 756	25 812
Övriga skulder		66 117	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	151 952	175 941
Summa kortfristiga skulder		477 395	629 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 417 450	33 647 229

Noter

Belopp anges i 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 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	2020	2019
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		
Maskiner		
Säkerhetsdörrar		
Brevlådor		

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	764 299	764 299
Hyror lokaler momspliktiga	1 102 732	1 099 512
Bredbandsintäkter	62 700	63 270
Hyresrabatt	-89 838	-157 072
Öresutjämning	-4	15
	1 839 890	1 770 024

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader moms	52 176	0
	Extra statligt stöd	49 974	0
	Övriga intäkter	71 992	11 322
		174 142	11 322

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	35 828	29 118
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	12 277
	Snöröjning/sandning	4 519	4 519
	Städning entreprenad	45 819	38 045
	Städning enligt beställning	3 168	3 344
	Sotning	0	12 685
	Hissbesiktning	1 806	1 757
	Gemensamma utrymmen	0	999
	Sophantering	0	2 504
	Gård	3 942	100
	Serviceavtal	3 579	6 087
	Förbrukningsmateriel	858	0
	Teleport/hissanläggning	0	1 194
	Brandskydd	5 943	5 098
		105 460	117 727
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	47 304	15 509
	Brf Lägenheter	5 464	82 416
	Lokaler	0	2 322 417
	Tvättstuga	12 657	9 256
	Sophantering/återvinning	9 018	2 504
	Entré/trapphus	20 128	0
	Lås	3 946	3 436
	VVS	38 512	4 828
	Värmeanläggning/undercentral	28 180	97 475
	Ventilation	16 374	9 673
	Elinstallationer	7 119	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 411	9 390
	Hiss	9 344	1 541
		202 457	2 558 445
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	41 675
	Tak	0	40 048
		0	81 723
	Taxebundna kostnader		
	El	39 540	48 122
	Värme	257 585	258 460
	Vatten	37 298	29 815
	Sophämtning/renhållning	111 682	86 305
		446 105	422 702
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	73 201	61 214
	Bredband	94 745	94 558
		167 946	155 772
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	169 688	166 744
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 091 657	3 503 112

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	2 530	2 388
	Juridiska åtgärder	34 725	44 314
	Inkassering avgift/hyra	900	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	11 945	11 347
	Föreningskostnader	419	1 959
	Styrelseomkostnader	386	0
	Förvaltningsarvode	78 157	76 968
	Administration	4 662	3 604
	Konsultarvode	24 420	39 302
	Tidningar facklitteratur	445	445
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 330	5 220
		163 918	187 248

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 700	48 400
	Sociala kostnader	11 176	9 492
		66 876	57 892

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	147 642	147 642
	Förbättringar	188 899	188 899
	Inventarier	4 778	4 778
		341 319	341 319

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-4 200 666	-3 864 124
	Årets avskrivningar enligt plan	-336 541	-336 541
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 537 207	-4 200 666
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 213 797	32 550 338
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 805 496	10 805 496
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 396 000	21 396 000
	Taxeringsvärde mark	42 400 000	42 400 000
		63 796 000	63 796 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 400 000	51 400 000
	Lokaler	12 396 000	12 396 000
		63 796 000	63 796 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	133 411	133 411
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	133 411	133 411
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-133 411	-133 411
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-133 411	-133 411
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 556	95 556
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	95 556	95 556
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 472	-22 695
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 778	-4 778
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-32 250	-27 473
	Redovisat restvärde vid årets slut	63 306	68 083

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	743	744
	Momsavräkning	0	261 795
	Klientmedel hos SBC	1 136 804	763 468
		1 137 547	1 026 007

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	839 470	648 082
	Reservering enligt stadgar	191 388	191 388
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 030 858	839 470

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SEB	0,590 %	1 950 000	2 000 000	2021-09-28
	SEB	0,600 %	4 005 666	4 005 666	2021-09-28
	SEB	0,650 %	4 066 667	4 066 667	2022-09-28
	SEB	0,890 %	3 853 167	3 853 167	2022-10-28
	SEB	0,830 %	0	260 000	
	Summa skulder till kreditinstitut		13 875 500	14 185 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-100 000	
			13 775 500	14 085 500	

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	3 611	4 264
	Avgifter och hyror	148 341	171 677
		151 952	175 941

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

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 inte behöver rondera lika ofta. Genom mer regelbundna ronderingar av hela fastigheten bör eventuella skador upptäckas tidigt och därmed kunna åtgärdas snabbt och utan stora kostnader.

Vi storsatsar nu för att komma tillrätta med lukt- och ventilationsproblem.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 10 / 12 2021



Per Göran Almström
Ordförande



Arne Lennart Fredlund
Ledamot



Pia Kristina Helen Gezelius
Ledamot



Katarina Okmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2021



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 2020.

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 2020 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 revisorssed 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 upplyser, 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. Risker 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 2020.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlöpa 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Solna den 6 april 2021

KPMG AB



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	764 000	764 299	764 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 115 000	1 102 732	1 072 000
Bredbandsintäkter	63 000	62 700	63 000
Hyesrabatt	0	-89 838	0
Öresutjämning	0	-4	0
Fakturerade kostnader moms	0	52 176	0
Extra statligt stöd	0	49 974	0
Övriga intäkter	0	71 992	0
	1 942 000	2 014 032	1 899 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-35 828	-18 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-4 519	-15 000
Städning entreprenad	-58 000	-45 819	-39 000
Städning enligt beställning	0	-3 168	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 806	-2 000
Myndighetstillsyn	0	0	-15 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-3 000	-3 942	-4 000
Serviceavtal	-7 000	-3 579	-3 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-858	-2 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	0	-3 000
Brandskydd	0	-5 943	0
	-109 000	-105 460	-102 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	-47 304	-158 000
Brf Lägenheter	0	-5 464	0
Tvättstuga	0	-12 657	0
Sophantering/återvinning	0	-9 018	0
Entré/trapphus	0	-20 128	0
Lås	0	-3 946	0
VVS	0	-38 512	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-28 180	0
Ventilation	0	-16 374	0
Elinstallationer	0	-7 119	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 411	0
Hiss	0	-9 344	0
	-250 000	-202 457	-158 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-100 000
	0	0	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-51 000	-39 540	-38 000
Värme	-269 000	-257 585	-302 000
Vatten	-30 000	-37 298	-36 000
Sophämtning/renhållning	-90 000	-111 682	-45 000
	-440 000	-446 105	-421 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-74 000	-73 201	-54 000
Bredband	-99 000	-94 745	-99 000
	-173 000	-167 946	-153 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-169 000	-169 688	-168 053
	-169 000	-169 688	-168 053
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 530	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-34 725	0
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-11 945	-12 000
Föreningskostnader	-2 000	-419	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-386	0
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-81 000	-78 157	-79 000
Administration	-3 000	-4 662	-3 000
Konsultarvode	0	-24 420	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-445	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 330	-6 000
	-108 000	-163 918	-107 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 000	-55 700	-51 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-11 176	-10 000
	-58 000	-66 876	-61 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-148 000	-147 642	-148 000
Förbättringar	-189 000	-188 899	-189 000
Inventarier	-5 000	-4 778	-5 000
	-342 000	-341 319	-342 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 649 000	-1 663 770	-1 612 053
RÖRELSERESULTAT	293 000	350 261	286 947
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	151	0
Låneräntor	-127 000	-118 340	-112 000
Övriga räntekostnader	0	-211	0
	-127 000	-118 400	-112 000
RESULTAT	166 000	231 861	174 947

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722