

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

Utän 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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegnégatan 19

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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

| | | |
|------------------------------|------------|---|
| Alva Isgren | Ordförande | Alva Isgren ersätter Nils Tesch som ordförande från och med januari 2023 då Nils Tesch har sålt och lämnat föreningen |
| Nils Tesch | Ordförande | |
| Katarina Okmark | Ledamot | |
| Nathalie Louice Eva Wikström | Ledamot | |
| Göran Almström | Suppleant | |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Göran Almström, Alva Isgren och Nina Okmark.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|---------------|----------------------|------|
| Catrin Moberg | Auktoriserad revisor | KPMG |
|---------------|----------------------|------|

Valberedning

Anna Leo
Göran Almström

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Törnet 3 | 2002 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

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.

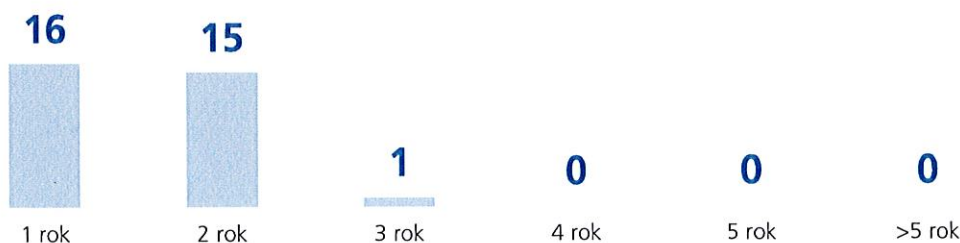
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 787 m², varav 1 390 m² utgör boyta 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 | 2024-06-30 |
| Personlig träning/utbildning | 153 m ² | 2025-07-31 |
| Café/Restaurang | 83 m ² | 2024-09-30 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades Under året.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|------|---|
| Åtgärder ventilation/luktproblem | 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 | Uppsnygning |
| Stampsolning | 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 Tegnégatan 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 Nätverkvideo AB |
| Störningsjour | Svenska Störningsjouren AB |

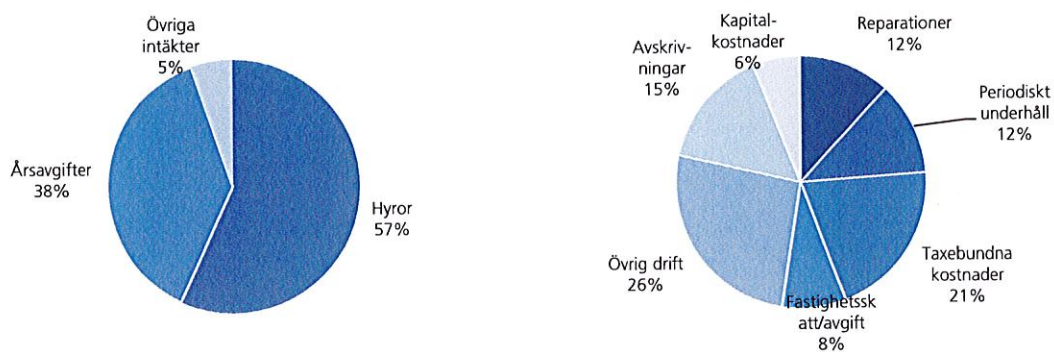
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 25 %.

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 396 200 | 1 136 804 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 018 266 | 1 990 686 |
| Finansiella intäkter | 4 538 | 287 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 46 363 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 5 370 |
| | 2 069 167 | 1 996 342 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 741 005 | 1 318 193 |
| Finansiella kostnader | 135 761 | 95 640 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 123 114 |
| Minskning av långfristiga skulder | 200 000 | 200 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 18 745 | 0 |
| | 2 095 511 | 1 736 947 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 369 856 | 1 396 200 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -26 344 | 259 396 |

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har i huvudsak haft digitala möten varje månad under året.

Under våren 2022 installerades nytt låssystem i syfte att höja säkerheten i huset ytterligare. I samband med låsbytet installerades porttelefon som ersatte portkod samt digitala, spårbara blippar för access till huset och gemensamma utrymmen samt för digital bokning av tvättstuguetider.

Utredningen av odörer och ventilationsproblem fortsatte under året. Den vietnamesiska restaurangens fläkt flyttades och sanering av ytorna där den tidigare suttit gjordes. Problemen har därigenom åtgärdats delvis men planen är att fortsätta utredningen även under 2023.

Under hösten installerades en lösning för sortering av matavfall enligt lagkrav från och med januari 2023.

År 2022 gjordes en hel del nödvändiga investeringar. För år 2023 sätts fokus på besparingar och endast nödvändiga investeringar kommer att göras. I detta ingår främst byte av värmecentral samt stamspolning.

Mot bakgrund av höjda räntekostnader och uppvärmningskostnader beslutade Styrelsen om en 25% höjning av avgifterna från och med januari 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 550 | 550 | 550 | 550 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 2 888 | 2 816 | 2 778 | 2 770 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 9 695 | 9 838 | 9 982 | 10 205 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 25 | 20 | 22 | 27 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 186 | 144 | 144 | 145 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 24 | 22 | 21 | 17 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 76 | 54 | 66 | 71 |
| Soliditet (%) | 58 | 58 | 57 | 56 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -194 | 236 | 232 | -2 435 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 997 | 1 951 | 1 840 | 1 770 |

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 | 1 476 646 | 254 400 | 0 | 1 222 246 |
| S:a bundet eget kapital | 23 913 946 | 254 400 | 0 | 23 659 546 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -4 513 571 | -254 400 | 235 820 | -4 494 991 |
| Årets resultat | -194 344 | -194 344 | -235 820 | 235 821 |
| S:a fritt eget kapital | -4 707 914 | -448 744 | 0 | -4 259 171 |
| S:a eget kapital | 19 206 032 | -194 344 | 0 | 19 400 376 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -194 344 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 259 171 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -254 400 |
| summa balanserat resultat | -4 707 915 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| 266 123 |
| -4 441 792 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 996 933 | 1 951 237 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 21 333 | 39 449 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 018 266 | 1 990 686 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 475 972 | -1 102 264 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -187 531 | -147 375 |
| Personalkostnader | Not 6 | -77 502 | -68 554 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -340 382 | -341 319 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 081 387 | -1 659 512 |
| RÖRELSERESULTAT | | -63 121 | 331 174 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 538 | 287 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -135 761 | -95 640 |
| Summa finansiella poster | | -131 223 | -95 354 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -194 344 | 235 821 |
| ÅRETS RESULTAT | | -194 344 | 235 821 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 8,14 | 31 541 652 | 31 877 256 |
| Maskiner | Not 9 | 0 | 0 |
| Inventarier | Not 10 | 53 750 | 58 528 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 31 595 402 | 31 935 784 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 31 598 202 | 31 938 584 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 39 325 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 12 | 1 408 025 | 1 520 057 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 447 350 | 1 520 057 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 447 350 | 1 520 057 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 33 045 552 | 33 458 641 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 22 437 300 | 22 437 300 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 1 476 646 | 1 222 246 |
| Summa bundet eget kapital | | 23 913 946 | 23 659 546 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 513 571 | -4 494 991 |
| Årets resultat | | -194 344 | 235 821 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 707 914 | -4 259 171 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 19 206 032 | 19 400 376 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 13 475 500 | 13 675 500 |
| Leverantörsskulder | | 61 859 | 115 844 |
| Skatteskulder | | 11 514 | 17 170 |
| Övriga skulder | | 65 989 | 72 105 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 224 658 | 177 646 |
| Summa kortfristiga skulder | | 13 839 520 | 14 058 265 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 33 045 552 | 33 458 641 |

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 | 2022 | 2021 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader | 120 år | 120 år |
| Fastighetsförbättringar | 25-30 år | 25-30 år |
| Standardförbättringar | 15 år | 15 år |
| Fastighetsrenovering | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| 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 | 2022 | 2021 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 764 299 | 764 299 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 1 146 377 | 1 118 145 |
| Bredbandsintäkter | 72 960 | 68 780 |
| Överlåtelse/pantsättning | 13 283 | 0 |
| Öresutjämning | 14 | 13 |
| | 1 996 933 | 1 951 237 |

| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Övriga intäkter | 21 333 | 39 449 |
| | | 21 333 | 39 449 |
| | | | |
| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 41 567 | 41 567 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 12 246 | 8 456 |
| | Snöröjning/sandning | 12 365 | 34 094 |
| | Städning entreprenad | 50 740 | 57 620 |
| | Sotning | 0 | 3 569 |
| | Hissbesiktning | 1 931 | 1 831 |
| | Bevakning | 2 851 | 713 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 4 431 |
| | Soppantering | 0 | 2 504 |
| | Serviceavtal | 3 076 | 2 986 |
| | Förbrukningsmateriel | 597 | 2 051 |
| | Brandskydd | 0 | 50 239 |
| | | 125 374 | 210 060 |
| | Reparationer | | |
| | Lokaler | 5 526 | 0 |
| | Tvättstuga | 14 486 | 8 544 |
| | Soppantering/återvinning | 23 177 | 13 474 |
| | Entré/trapphus | 894 | 9 566 |
| | Lås | 22 740 | 684 |
| | VVS | 17 685 | 34 883 |
| | Ventilation | 75 522 | 85 248 |
| | Hiss | 94 053 | 7 654 |
| | Tak | 8 843 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 884 |
| | Övrigt | 0 | 23 393 |
| | | 262 927 | 184 331 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 266 123 | 0 |
| | | 266 123 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 45 404 | 35 857 |
| | Värme | 332 847 | 257 455 |
| | Vatten | 42 329 | 39 769 |
| | Sophämtning/renhållning | 32 413 | 36 956 |
| | | 452 992 | 370 036 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 91 234 | 71 262 |
| | Bredband | 94 714 | 94 647 |
| | | 185 948 | 165 909 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 182 608 | 171 928 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 475 972 | 1 102 264 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 1 616 | 0 |
| | Tele- och datakommunikation | 4 125 | 2 436 |
| | Juridiska åtgärder | 32 123 | 22 933 |
| | Inkassering avgift/hyra | 2 389 | 944 |
| | Hysesförluster | 1 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 13 378 | 12 183 |
| | Föreningskostnader | 11 081 | 12 145 |
| | Förvaltningsarvode | 81 629 | 79 862 |
| | Administration | 19 421 | 3 282 |
| | Konsultarvode | 15 184 | 7 764 |
| | Tidningar facklitteratur | 1 126 | 445 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 460 | 5 380 |
| | | 187 531 | 147 375 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 59 500 | 54 017 |
| | Sociala kostnader | 18 002 | 14 537 |
| | | 77 502 | 68 554 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2022 | 2021 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 147 038 | 147 642 |
| | Förbättringar | 188 566 | 188 899 |
| | Inventarier | 4 778 | 4 778 |
| | | 340 382 | 341 319 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | 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 | -4 873 748 | -4 537 207 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -335 604 | -336 541 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -5 209 352 | -4 873 748 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 31 541 652 | 31 877 256 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 10 805 496 | 10 805 496 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 26 000 000 | 21 396 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 58 800 000 | 42 400 000 |
| | | 84 800 000 | 63 796 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 71 400 000 | 51 400 000 |
| | Lokaler | 13 400 000 | 12 396 000 |
| | | 84 800 000 | 63 796 000 |

| Not 9 | MASKINER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | 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 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | 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 | -37 028 | -32 250 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -4 778 | -4 778 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -41 806 | -37 028 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 53 750 | 58 528 |

| Not 11 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 800 | 2 800 |
| | | 2 800 | 2 800 |

| Not 12 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 38 169 | 62 002 |
| | Klientmedel hos SBC | 316 027 | 481 925 |
| | Fordringar | 0 | 61 855 |
| | Räntekonto hos SBC | 1 053 829 | 914 275 |
| | | 1 408 025 | 1 520 057 |

| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 1 222 246 | 1 030 858 |
| | Reservering enligt stadgar | 254 400 | 191 388 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 1 476 646 | 1 222 246 |

| Not 14 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| | | 2022-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
| | SEB | 3,090 % | 1 550 000 | 1 750 000 | 2023-11-28 |
| | SEB | 3,090 % | 4 005 666 | 4 005 666 | 2023-11-28 |
| | SEB | 3,160 % | 4 066 667 | 4 066 667 | 2023-09-28 |
| | SEB | 3,220 % | 3 853 167 | 3 853 167 | 2023-10-28 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 13 475 500 | 13 675 500 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -13 475 500 | -13 675 500 | |
| | | | 0 | 0 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 475 500 kr.

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.

| Not 15 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 17 000 000 | 17 000 000 |

| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 23 365 | 3 211 |
| | Avgifter och hyror | 201 293 | 174 435 |
| | | 224 658 | 177 646 |

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

För år 2023 sätts fokus på besparingar och endast nödvändiga investeringar kommer att göras. I detta ingår främst byte av värmecentral samt stamspolning. Mot bakgrund av höjda räntekostnader och uppvärmningskostnader beslutade Styrelsen om en 25% höjning av avgifterna från och med januari 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Alva Isgren
Ordförande

Nils Tesch
Ordförande

Katarina Okmark
Ledamot

Nathalie Louice Eva Wikström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegnérsgatan 19 för år 2022.

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 2022 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 uppger, 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tegnérsgatan 19 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 2023 se digital signatur för datum

KPMG AB

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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