

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tegnér

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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.

- 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 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 1909-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 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

Caroline Margareta Bergström	Ledamot
Gun Monika Karlberg	Ledamot
Nils Johan Lindström	Ledamot
Michaela Sonja Ellen Tengblad	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Gunnar Wetterberg	Ordinarie Intern	Intern revisor
Marketta Simons	Ordinarie Intern	Intern revisor
Magnus Pettersson	Suppleant Intern	Intern revisorssuppleant

### Valberedning

Thomas Fogelberg Sammanställande  
Christina Lind

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nebulosan 26	1938	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

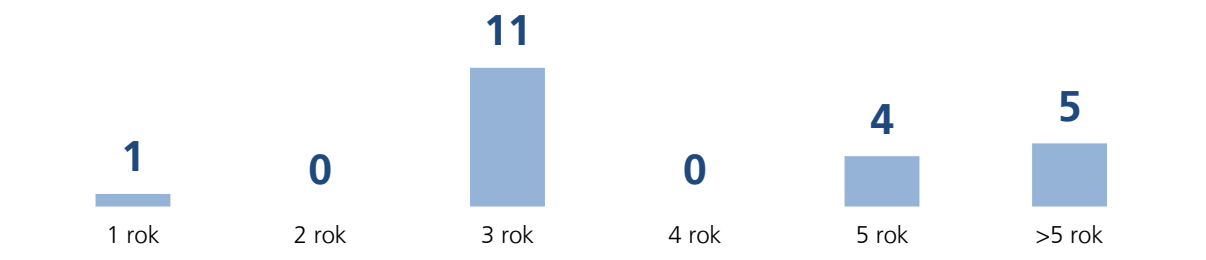
Fastigheten bebyggdes 1886 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 645 m<sup>2</sup>, varav 2 259 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 386 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hostel	380 m <sup>2</sup>	2026-11-30

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
ev, byte av hiss på Observatoriegatan 22	2022

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

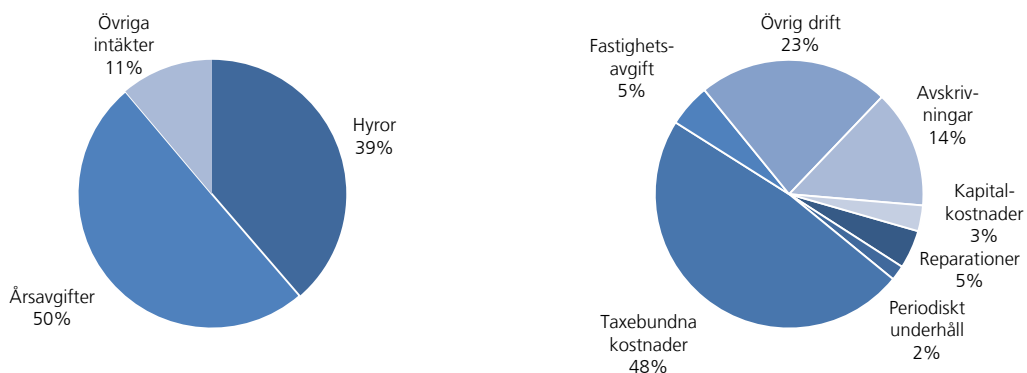
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trapphusstädning	ABSS
Snösmältning tak	Dimson
Värmereglering och injustering	Schneider
Hisservice	ITK
Klottersanering	ColorOff

## Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 614 063</b>	<b>1 532 915</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 364 797	1 357 892
Minskning kortfristiga fordringar	0	20 773
Balkongfond	7 000	7 000
Ökning av kortfristiga skulder	21 527	0
	<b>1 393 324</b>	<b>1 385 665</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	844 302	1 125 579
Finansiella kostnader	31 085	21 243
Ökning av kortfristiga fordringar	17 898	0
Minskning av långfristiga skulder	109 664	109 664
Minskning av kortfristiga skulder	0	48 031
	<b>1 002 949</b>	<b>1 304 517</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 004 438</b>	<b>1 614 063</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>390 375</b>	<b>81 148</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Köks- och badrumsstammar spolade på Observatoriegatan.

Avtal med Handmade Media om fasadmålning med reklamslag på Dalagatan till 2022-02-01.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st  
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36 st  
Tillkommande medlemmar: 0 st  
Avgående medlemmar: 0 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	303	303	303	303
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 367	1 337	1 286	1 328
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 092	1 141	1 189	1 201
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	28	23	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	133	130	124	110
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	19	18	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	12	8	7	6
Soliditet (%)	37	31	29	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	344	66	-234	33
Nettoomsättning (tkr)	1 259	1 248	1 228	1 239

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 259 m<sup>2</sup> bostäder och 386 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	968 850	0	0	968 850
Fond för yttre underhåll	24 500	24 500	-24 500	24 500
Balkongfond	98 000	98 000	-91 000	91 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 091 350</b>	<b>122 500</b>	<b>-115 500</b>	<b>1 084 350</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	237 952	-24 500	90 222	172 230
Årets resultat	344 062	344 062	-65 722	65 722
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>582 015</b>	<b>319 562</b>	<b>24 500</b>	<b>237 952</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 673 365</b>	<b>442 062</b>	<b>-91 000</b>	<b>1 322 303</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	344 062
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	262 453
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-24 500</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>582 015</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>582 015</b></u>
----------------------------------	-----------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 259 214	1 247 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 583	110 316
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 364 797</b>	<b>1 357 892</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-784 616	-1 054 517
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 686	-71 062
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-145 348	-145 348
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-989 650</b>	<b>-1 270 927</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>375 147</b>	<b>86 966</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 085	-21 243
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-31 085</b>	<b>-21 243</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>344 062</b>	<b>65 722</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>344 062</b>	<b>65 722</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 7</span>	2 481 520	2 626 867
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 481 520</b>	<b>2 626 867</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 481 520</b>	<b>2 626 867</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 8</span>	700 511	305 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 9</span>	21 050	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>721 561</b>	<b>305 785</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> <span style="float: right;">Not 10</span>		
Kortfristiga placeringar	7 500	7 500
	<b>7 500</b>	<b>7 500</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 321 860	1 329 363
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 321 860</b>	<b>1 329 363</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 050 921</b>	<b>1 642 648</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 532 441</b>	<b>4 269 516</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		968 850	968 850
Fond för yttre underhåll	Not 11	24 500	24 500
Balkongfond		98 000	91 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 091 350</b>	<b>1 084 350</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		237 952	172 230
Årets resultat		344 062	65 722
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>582 015</b>	<b>237 952</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 673 365</b>	<b>1 322 303</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 357 426	2 467 090
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 357 426</b>	<b>2 467 090</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	109 664	109 664
Leverantörsskulder		84 122	106 175
Skatteskulder		0	9 643
Övriga skulder		125 000	125 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	182 864	129 641
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>501 650</b>	<b>480 123</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 532 441</b>	<b>4 269 516</b>



## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	40 år	40 år
Hissanläggning	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	684 764	684 764
Hyror lokaler	527 834	516 188
Bredbandsintäkter	46 620	46 620
Öresutjämning	-5	4
	<b>1 259 214</b>	<b>1 247 576</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fakturerade kostnader	55 168	61 988
Övriga intäkter	50 415	48 328
	<b>105 583</b>	<b>110 316</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	1 856	0
	Städning entreprenad	43 563	42 546
	Städning enligt beställning	0	702
	Sotning	6 876	0
	Hissbesiktning	3 711	3 570
	Myndighetstillsyn	0	7 500
	Gemensamma utrymmen	500	2 750
	Sophantering	15 000	0
	Gård	1 149	1 094
	Serviceavtal	15 863	14 885
	Förbrukningsmateriel	2 382	630
	Teleport/hissanläggning	3 225	3 111
		<b>94 125</b>	<b>76 788</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	1 306
	Lås	3 693	3 289
	VVS	27 314	16 225
	Elinstallationer	0	5 160
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 244
	Hiss	9 612	12 677
	Skador/klotter/skadegörelse	6 875	7 500
		<b>47 494</b>	<b>47 401</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	50 000
	Entré/trapphus	17 594	0
	Huskropp utvändigt	0	228 902
		<b>17 594</b>	<b>278 902</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	61 080	72 917
	Värme	352 848	344 380
	Vatten	43 002	50 682
	Sophämtning/renhållning	23 244	32 012
	Grovsopor	12 431	18 445
		<b>492 605</b>	<b>518 436</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 213	28 024
	Markhyra/vägavgift/avgäld	712	0
	Kabel-TV	47 076	47 009
	Bredband	3 330	0
		<b>80 331</b>	<b>75 033</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>52 467</b>	<b>57 957</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>784 616</b>	<b>1 054 517</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	0	238
	Tele- och datakommunikation	0	3 300
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Föreningskostnader	1 577	738
	Styrelseomkostnader	4 000	3 850
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 000
	Förvaltningsarvode	49 036	47 539
	Administration	3 905	401
	Konsultarvode	0	13 252
	Tidningar facklitteratur	318	318
		<b>59 686</b>	<b>71 062</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	122 660	122 660
	Förbättringar	22 688	22 688
		<b>145 348</b>	<b>145 348</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 360 159	5 360 159
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 360 159</b>	<b>5 360 159</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 733 292	-2 587 944
	Årets avskrivningar enligt plan	-145 348	-145 348
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 878 639</b>	<b>-2 733 292</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 481 520</b>	<b>2 626 867</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	24 555 000	21 788 000
	Taxeringsvärde mark	54 000 000	37 000 000
		<b>78 555 000</b>	<b>58 788 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	76 200 000	55 800 000
	Lokaler	2 355 000	2 988 000
		<b>78 555 000</b>	<b>58 788 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	12 430	21 085
	Skattefordran	5 503	0
	Klientmedel hos SBC	682 578	284 700
		<b>700 511</b>	<b>305 785</b>

<b>Not 9</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Upplupen intäkt TeliaSonera	21 050	0	
		<b>21 050</b>	<b>0</b>	
<b>Not 10</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Nominellt värde</b>			
	SBC Aktier 900	7 500	18 900	7 500
		<b>7 500</b>	<b>18 900</b>	<b>7 500</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Vid årets början	24 500	24 532	
	Reservering enligt stadgar	24 500	24 500	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-24 500	-24 532	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>24 500</b>	<b>24 500</b>	
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	<b>Räntesats</b>			
	Nordea 1,036 %	2 467 090	2 576 754	2021-11-29
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>2 467 090</b>	<b>2 576 754</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-109 664	-109 664	
		<b>2 357 426</b>	<b>2 467 090</b>	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 918 770 kr.			
<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Fastighetsinteckningar	3 340 150	3 340 150	
<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Ränta	2 381	4 447	
	Avgifter och hyror	180 483	125 194	
		<b>182 864</b>	<b>129 641</b>	

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS  
SLUT

---

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2020

Caroline Margareta Bergström  
Ledamot

Gun Monika Karlberg  
Ledamot

Nils Johan Lindström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Marketta Simons  
Intern revisor

Gunnar Wetterberg  
Intern revisor