

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Tegnér**

702002-3128

Räkenskapsåret

**2013-01-01 - 2013-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegnér, 702002-3128, får härmed avge årsredovisning för 2013-01-01 - 2013-12-31.

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Styrelsen har haft följande sammansättning:

Caroline Bergström, ordförande  
Gun Karlberg, sekreterare  
Majid Aram, kassör

#### Suppleanter till styrelsen:

Johan Lindström  
Gustav Jangfeldt Högsborn  
Lars Östblom

#### Revisorer:

Anders Hallman  
Marketta Simons

#### Revisorssuppleant:

Magnus Pettersson

#### Valberedning:

Christina Lind  
Anna Öjdahl

Föreningsstämma hölls den 28 maj 2013. Under året har 9 styrelsemöten hållits. Två bostadsrätter har bytt ägare, i lägenhet nr 6 i Observatoriegatshuset har familjen Bergkvist/Holknekt flyttat in och i lägenhet nr 11 i Dalagatshuset bor Rebecka Scheja. Vi önskar dem alla välkomna i huset.

#### Fastigheten och verksamheten.

Vi har redovisningsfirman BOBEKO som hjälper oss med den ekonomiska förvaltningen. Föreningen har serviceavtal med Dimson för snösmältningsanläggningen på taket, med Schneider för värmecentralen, Color Off för klottersanering och ABSS för städning. Dessutom har vi tidningshämtning varje vecka.

I början av året färdigställdes målningen i entrén och trapphuset i Dalagatshuset och ny matta lades in på alla plan. Entrén fick även en vacker jugendlampa som ger god belysning. I Observatoriegatshuset lagades dörren till städskåpet och viss bättringsmålning vid gårdsdörren. Lokalen med Resecentrum och Hostel Dalagatan tog emot sina första gäster på våren och har haft god beläggning under året. Under sommaren byttes tryckstegringspumpen och under hösten målades yttertaket om.

#### Ekonomi

##### Resultat- och balansräkning

Årets resultat visar ett underskott på 98 tkr jämfört med ett underskott på 17 tkr föregående år. Resultatet efter finansiella poster men före avskrivningar uppgår till ca +46 tkr (+119 tkr föregående år). Ökade lokalintäkter med 86 tkr har förbättrat resultatet medan ökade reparationer med ca 265 tkr har försämrat resultatet. Lägre räntekostnader med ca 26 tkr och lägre snöskottningskostnader med ca 14 tkr har förbättrat resultatet och föregående års höga kostnader för stamspolning och vattenskador har inte återkommit i år. Avskrivning på fastigheten har gjorts med 2,5 % av ackumulerat anskaffningsvärde samt med 5 % på hissmoderniseringen.

*Penningplaceringar och lån*

Föreningen har ca 964 tkr i likvida medel vid årets slut inkl. en erhållen hyresdeposition på 125 tkr. Föreningens upptagna lån per 31 december 2013 uppgick till 2 741 tkr. Långgivare är Nordea Hypotek AB.

**Ekonomisk översikt**

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 328	1 242	1 022	1 053
Resultat efter finansiella poster, tkr	-98	-17	17	-123
Soliditet, %	26	27	28	29

**Dispositioner beträffande vinst eller förlust**

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel</i>	
- balanserat resultat från föregående år	205 091
- årets överföring till (-)/ianspråktagande från (+) balkongfond	-7 000
- årets resultat	<u>-98 425</u>
Totalt	99 666
disponeras enligt följande:	
- överförs till nästa år	<u>99 666</u>
Totalt	99 666

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning (Avgifter och hyror)	1	1 328 160	1 241 626
Övriga rörelseintäkter		500	1 000
		<u>1 328 660</u>	<u>1 242 626</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter (Fastighetskostnader)	2	-1 188 149	-1 002 284
Övriga externa kostnader	3	-15 595	-20 578
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-144 660</u>	<u>-136 410</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-19 744</u>	<u>83 354</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 349	9 901
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-84 030</u>	<u>-110 231</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-98 425</u>	<u>-16 976</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-98 425</u>	<u>-16 976</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-98 425</u>	<u>-16 976</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	3 352 231	3 496 891
		<u>3 352 231</u>	<u>3 496 891</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		7 500	7 500
		<u>7 500</u>	<u>7 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 359 731</u>	<u>3 504 391</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Skattefordringar		8 160	4 705
Övriga fordringar		30 252	21 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 051	22 832
		<u>75 463</u>	<u>48 862</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		963 680	998 918
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 039 143</u>	<u>1 047 780</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 398 874</u>	<u>4 552 171</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		968 850	968 850
Balkongfond	6	56 000	49 000
		<u>1 024 850</u>	<u>1 017 850</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		198 091	222 067
Årets resultat		-98 425	-16 976
		<u>99 666</u>	<u>205 091</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 124 516</u>	<u>1 222 941</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	7		
Skulder till kreditinstitut		2 741 250	2 741 250
Övriga långfristiga skulder		125 000	125 000
		<u>2 866 250</u>	<u>2 866 250</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		62 049	230 515
Övriga skulder		3 389	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		342 670	232 465
		<u>408 108</u>	<u>462 980</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>4 398 874</u>	<u>4 552 171</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	3 340 150	3 340 150
<b>Summa</b>	<b>3 340 150</b>	<b>3 340 150</b>

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd, Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2,5
-Hissmoderniseringar, Dalag 30 år 2012	5,0

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
<i>Nettoomsättningens fördelning</i>		
Årsavgifter från medlemmarna	684 764	684 764
Balkongavgifter	7 000	7 000
Bredbandsavgifter	37 632	37 632
Hyra lokal	513 250	427 065
Hyra skyltplats samt lokal för radio- och telekommunikation	80 621	82 345
Registrerings- och överlåtelseavgifter mm	5 393	3 820
<b>Summa</b>	<b>1 328 660</b>	<b>1 242 626</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel, städning och snöskottning	78 192	168 279
Reparationer och underhåll	471 380	206 374
Elkostnader	53 605	50 311
Fjärrvärme	353 089	350 875
Vatten- och avlopp	47 341	38 063
Renhållning	36 234	39 195
Försäkringar	31 241	28 912
Fastighetsskatt	36 610	40 067
Övriga fastighetskostnader	80 457	80 208
<b>Summa</b>	<b>1 188 149</b>	<b>1 002 284</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen eller revisorn har inte utgått.

### Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärde	5 360 159	4 906 409
- Ingen uppdelning har gjorts på byggnad respektive mark		
-Årets nyanskaffningar	-	453 750
	5 360 159	5 360 159
Avskrivningar enligt plan		
- Ingående avskrivningar	-1 863 268	-1 726 858
- Årets avskrivning på byggnader	-144 660	-136 410
Utgående avskrivningar enl plan på byggnader	-2 007 928	-1 863 268
<b>Utgående redovisat värde på byggnader och mark</b>	<b>3 352 231</b>	<b>3 496 891</b>
Taxeringsvärde byggnad	21 920 000	18 540 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde totalt	52 920 000	45 540 000

## Not 5 Eget kapital

	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital vid årets ingång		
<i>Bundet eget kapital:</i>		
- Inbetalda insatser	968 850	968 850
- Balkongfond	49 000	42 000
<i>Fritt eget kapital:</i>		
- Balanserad vinst/förlust	205 091	229 067
<b>Summa eget kapital vid årets ingång</b>	<b>1 222 941</b>	<b>1 239 917</b>
Årets avsättning till/återföring från underhållsfond	-24 532	-24 532
Årets minskning/ökning av balanserad vinst/förlust för underhållsfond	24 532	24 532
Årets avsättning till/återföring från balkongfond	-7 000	-7 000
Årets minskning/ökning av balanserad vinst/förlust för balkongfond	7 000	7 000
Årets resultat	-98 425	-16 976
	1 124 516	1 222 941
Eget kapital vid årets utgång		
<i>Bundet eget kapital:</i>		
- Inbetalda insatser	968 850	968 850
- Balkongfond	56 000	49 000
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	1 024 850	1 017 850
<i>Fritt eget kapital:</i>		
- Balanserad vinst/förlust	198 091	222 067
- Årets resultat	-98 425	-16 976
Summa fritt eget kapital vid årets utgång	99 666	205 091
<b>Summa eget kapital vid årets utgång</b>	<b>1 124 516</b>	<b>1 222 941</b>

## Not 6 Underhållsfond och Balkongfond

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Underhållsfond</b>		
Ingående värde	-	-
Årets avsättning	24 532	24 532
Årets uttag	-24 532	-24 532
<b>Utgående värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
 <b>Balkongfond</b>		
Ingående värde	49 000	42 000
Årets avsättning	7 000	7 000
Årets uttag	-	-
<b>Utgående värde</b>	<b>56 000</b>	<b>49 000</b>

Till Underhållsfonden för byggnad avsätts årligen 0,5 % av anskaffningsvärdet, vilket blir 24 532 kr. Uttag ur fonden görs med ett belopp motsvarande årets underhållskostnader.

Till Balkongfonden avsätts årligen 7 000 kr. Uttag ur fonden görs med ett belopp motsvarande årets underhållskostnader.

## Not 7 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Långfristiga skulder till kreditinstitut</i>		
Nordea Hypotek AB, löptid 90 dagar, ränta 1231: 2,910 % (3,190)	2 741 250	2 741 250
	<b>2 741 250</b>	<b>2 741 250</b>
<i>Mottagna hyresdepositioner</i>		
Hyresdeposition för lokalhyra	125 000	125 000
	<b>125 000</b>	<b>125 000</b>
	<b>2 866 250</b>	<b>2 866 250</b>

## Underskrifter

Stockholm 2014- -

.....  
Caroline Bergström

.....  
Gun Karlberg

.....  
Majid Aram

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014- -

.....  
Anders Hallman

.....  
Marketta Simons

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegnér  
org nr 702002-3128

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tegnér för räkenskapsåret 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen, bostadsrättslagen och föreningens stadgar tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

Vi tillstyrker att årsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
- disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014- -

.....  
Anders Hallman

.....  
Marketta Simons