

# 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 byggtreprenader 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tegnérgatan 19

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.

- 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
Therése Karolina Jensen	Ledamot
Anna Sofia Alexandra Kenne	Ledamot

Tor Isdal	Suppleant
Jonathan Bo Vilhelm Wikström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

##### Valberedning

Anna Bohman Enmalm	
Peter Gezelius	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

### 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

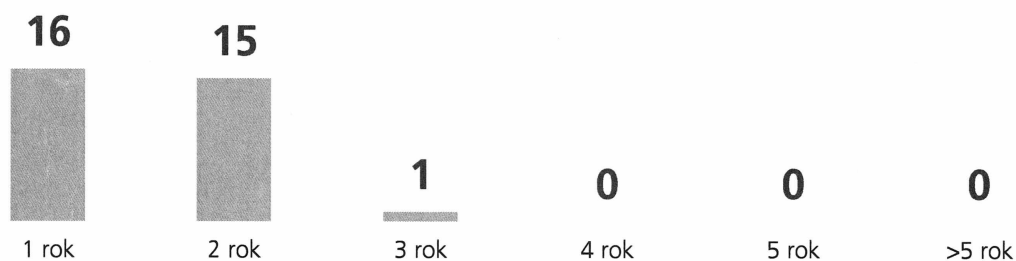
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 787 m<sup>2</sup>, varav 1 390 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 397 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2021-09-30
Personlig träning/utbildning	153 m <sup>2</sup>	2019-07-31
Café/Restaurang	83 m <sup>2</sup>	2021-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

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

Handwritten signatures and initials: AF, TS, GA, and a signature.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Golv i restaurangkök	2019	Pga trasigt avlopp
OVK	2018	Lagligt krav
Energideklaration	2018	Lagligt krav
Ventilationsförbättringar	2018	
Golv i entrén	2017	Uppsnyggning
Stampsolning	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 Tegnérsgatan 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 värmecentral	2021	Planerat underhåll
Byta hissmotor	2022	Planerat underhåll

AKK AF TS  
GA

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Ownit
IPTV	Ownit
Städning	Top Finish
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

Under året har ett nytt lån tagits om 2 miljoner SEK. Detta för att täcka kostnaderna för renoveringen av Paladars kök. Hela denna renovering kostade 2 miljoner. I denna kostnad ingår förarbeten med lokalisering av orsaken till läckan samt provisorisk lagning till dess den omfattande renoveringen kunde göras. Därtill kommer hyresförlust under tiden restaurangen tvingades hålla stängt.

Renoveringen är ett försäkringsärende. Ersättningskrav har skickats till försäkringsbolaget. Deras besked har ännu inte kommit.

I samband med denna renovering tillkom arbeten med golvbrunn och väggar i det intilliggande gymmet.

När besked om ersättning kommit och reglering av de tillkommande kostnaderna gjorts kan en framtidsbudget upprättas.

På det stora hela är vår ekonomi stabil. Även om ersättningen från försäkringen blir blygsam, bedömer vi att vi kan klara de kommande årens planerade utgifter utan att behöva höja årsavgiften.

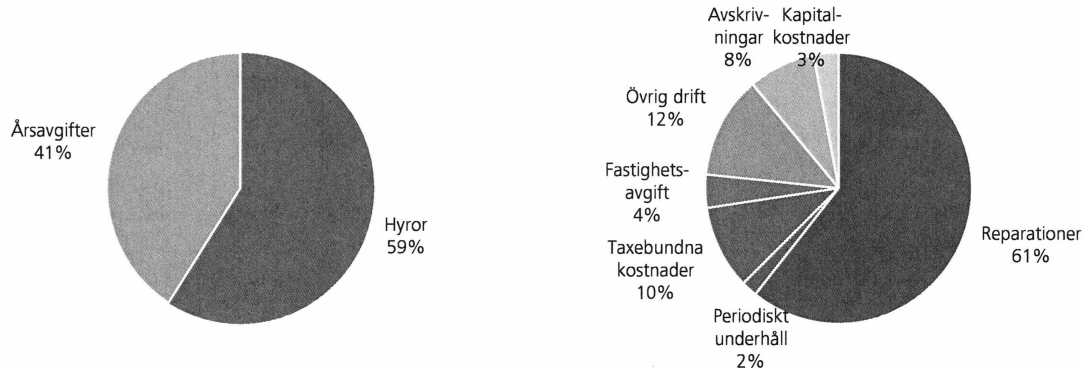
72

AK  
GA  
73

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>993 120</b>	<b>884 972</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 781 346	1 897 472
Finansiella intäkter	401	47
Minskning kortfristiga fordringar	0	106 460
Ökning av långfristiga skulder	1 900 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	226 587	0
	<b>3 908 334</b>	<b>2 003 979</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 748 252	1 404 444
Finansiella kostnader	127 533	110 406
Ökning av kortfristiga fordringar	262 200	0
Minskning av långfristiga skulder	0	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	80 981
	<b>4 137 985</b>	<b>1 895 831</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>763 468</b>	<b>993 120</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-229 652</b>	<b>108 148</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.

AK  
AR  
GR  
TS

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit ett år med stor ombyggnad av köket i restaurang Paladar. Trasigt avlopp i dolt utrymme har under många år läckt vatten till mark och grannfastigheten. Hela golvet behövdes bilas bort och ny förstärkning gjutas. Arbete tog 3,5 månader.

Vi drabbades också av en läcka i varmvattensystemet. Provisorisk tätning gjordes och senare en ordentlig lagning. Detta arbete behövde utföras nattetid för att, främst, störa lokalernas verksamheter så lite som möjligt.

Några lägenheter har även besvärats av obehaglig lukt. Besvären är inte kontinuerliga och därför svåra att spåra. Mycket arbete har gjorts men ännu inte resulterat i någon fullgod lösning. Detta arbete fortsätter under 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	550	550	550	550
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 770	2 645	2 624	2 557
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 205	8 838	9 054	9 121
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	20	21	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	145	162	167	156
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	20	8	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	71	62	55	50
Soliditet (%)	56	63	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 435	41	120	-551
Nettoomsättning (tkr)	1 770	1 879	1 871	1 841

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 390 m<sup>2</sup> bostäder och 397 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	17 717 613	0	0	17 717 613
Upplåtelseavgifter	4 719 687	0	0	4 719 687
Fond för yttre underhåll	839 470	191 388	0	648 082
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>23 276 770</b>	<b>191 388</b>	<b>0</b>	<b>23 085 382</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 908 719	-191 388	41 350	-1 758 681
Årets resultat	-2 435 357	-2 435 357	-41 350	41 350
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 344 077</b>	<b>-2 626 745</b>	<b>0</b>	<b>-1 717 331</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>18 932 694</b>	<b>-2 435 357</b>	<b>0</b>	<b>21 368 051</b>

AK  
GA  
TS



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 435 357
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 717 331
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 388
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 344 076</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 344 076</b>
----------------------------------	-------------------

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

99 AF  
R T3

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 770 024	1 878 671
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 322	18 801
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 781 346</b>	<b>1 897 472</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 503 112	-1 108 400
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 248	-236 104
Personalkostnader	Not 6	-57 892	-59 940
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-341 319	-341 319
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 089 571</b>	<b>-1 745 763</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 308 225</b>	<b>151 709</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		401	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 533	-110 406
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-127 132</b>	<b>-110 359</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 435 357</b>	<b>41 350</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 435 357</b>	<b>41 350</b>

AK  
GA  
AK TO

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	32 550 338	32 886 880
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	68 084	72 861
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 618 422</b>	<b>32 959 741</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>32 621 222</b>	<b>32 962 541</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 026 007	993 459
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 026 007</b>	<b>993 459</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 026 007</b>	<b>993 459</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 647 229</b>	<b>33 956 000</b>

2

AK  
99  
2023

## Balansräkning

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 437 300	22 437 300
Fond för yttre underhåll	Not 13	839 470	648 082
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 276 770</b>	<b>23 085 382</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 908 719	-1 758 681
Årets resultat		-2 435 357	41 350
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 344 077</b>	<b>-1 717 331</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 932 694</b>	<b>21 368 051</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 085 500	12 185 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 085 500</b>	<b>12 185 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	100 000	100 000
Leverantörsskulder		327 282	94 033
Skatteskulder		25 812	5 734
Övriga skulder		0	54 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	175 941	148 620
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>629 036</b>	<b>402 449</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 647 229</b>	<b>33 956 000</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
  
  

## 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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	764 299	764 299
Hyror lokaler momspliktiga	1 099 512	1 050 147
Bredbandsintäkter	63 270	64 220
Hysesrabatt	-157 072	0
Öresutjämning	15	5
	<b>1 770 024</b>	<b>1 878 671</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	19 659
Övriga intäkter	11 322	-858
	<b>11 322</b>	<b>18 801</b>

AF  
AK 99

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	29 118	9 327
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 277	0
	Snöröjning/sandning	4 519	4 453
	Städning entreprenad	38 045	37 267
	Städning enligt beställning	3 344	2 389
	Sotning	12 685	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	69 622
	Hissbesiktning	1 757	1 692
	Myndighetstillsyn	0	14 333
	Gemensamma utrymmen	999	0
	Sophantering	2 504	0
	Gård	100	629
	Serviceavtal	6 087	2 648
	Förbrukningsmateriel	0	1 426
	Teleport/hissanläggning	1 194	2 389
	Brandskydd	5 098	8 629
		<b>117 727</b>	<b>154 804</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	15 509	82 653
	Brf Lägenheter	82 416	0
	Lokaler	2 322 417	0
	Tvättstuga	9 256	10 266
	Sophantering/återvinning	2 504	4 767
	Lås	3 436	9 152
	VVS	4 828	10 241
	Värmeanläggning/undercentral	97 475	1 447
	Ventilation	9 673	40 482
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 390	0
	Hiss	1 541	0
	Balkonger/altaner	0	40 000
	Vattenskada	0	11 929
		<b>2 558 445</b>	<b>210 938</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	41 675	0
	Sophantering/återvinning	0	53 474
	Tak	40 048	0
		<b>81 723</b>	<b>53 474</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	48 122	35 661
	Värme	258 460	289 321
	Vatten	29 815	35 133
	Sophämtning/renhållning	86 305	42 500
		<b>422 702</b>	<b>402 614</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	61 214	51 381
	Bredband	94 558	94 715
		<b>155 772</b>	<b>146 096</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>166 744</b>	<b>140 474</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 503 112</b>	<b>1 108 400</b>



AK  
GG  
RS

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	2 388	2 415
	Juridiska åtgärder	44 314	130 234
	Inkassering avgift/hyra	1 700	831
	Revisionsarvode extern revisor	11 347	10 944
	Föreningskostnader	1 959	371
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 563
	Förvaltningsarvode	76 968	74 623
	Administration	3 604	2 631
	Konsultarvode	39 302	6 928
	Tidningar facklitteratur	445	445
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 220	5 120
		<b>187 248</b>	<b>236 104</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 400	47 700
	Sociala kostnader	9 492	12 240
		<b>57 892</b>	<b>59 940</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	147 642	147 642
	Förbättringar	188 899	188 899
	Inventarier	4 778	4 778
		<b>341 319</b>	<b>341 319</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 751 004	36 751 004
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 751 004</b>	<b>36 751 004</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 864 124	-3 527 583
	Årets avskrivningar enligt plan	-336 541	-336 541
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 200 666</b>	<b>-3 864 124</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>32 550 338</b>	<b>32 886 880</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 805 496	10 805 496
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 396 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark	42 400 000	29 569 000
		<b>63 796 000</b>	<b>48 369 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	51 400 000	38 600 000
	Lokaler	12 396 000	9 769 000
		<b>63 796 000</b>	<b>48 369 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	133 411	133 411
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>133 411</b>	<b>133 411</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-133 411	-133 411
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-133 411</b>	<b>-133 411</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	95 556	95 556
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>95 556</b>	<b>95 556</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-22 695	-17 917
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 778	-4 778
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-27 473</b>	<b>-22 695</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>68 083</b>	<b>72 861</b>

BR

AF  
AR 99  
MS



<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	744	339
	Momsavräkning	261 795	0
	Klientmedel hos SBC	763 468	993 120
		<b>1 026 007</b>	<b>993 459</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	648 082	502 975
	Reservering enligt stadgar	191 388	145 107
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>839 470</b>	<b>648 082</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	0,760 %	260 000	360 000	2021-06-28
	SEB	1,020 %	4 005 666	4 005 666	2020-09-28
	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	0,710 %	2 000 000	0	2021-09-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 185 500</b>	<b>12 285 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-100 000	
			<b>14 085 500</b>	<b>12 185 500</b>	

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	4 264	3 159
	Avgifter och hyror	171 677	145 461
		<b>175 941</b>	<b>148 620</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga större underhållsarbeten är planerade. Vi fortsätter att söka orsak till luktproblemen. Underhållsplanen innehåller endast enkla, inte särskilt kostsamma, åtgärder. Budgeteras till 100 000,-.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 17/2 2020



Per Göran Almström  
*Ordförande*



Arne Lennart Fredlund  
*Ledamot*

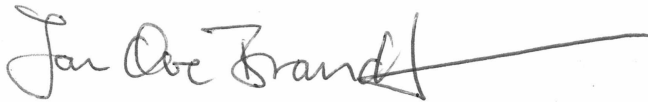


Therése Karolina Jensen  
*Ledamot*



Anna Sofia Alexandra Kenne  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2020



Jan-Ove Brandt  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegnérsgatan 19 för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upp-lyser, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

2

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

---

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tegnégatan 19 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

---

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

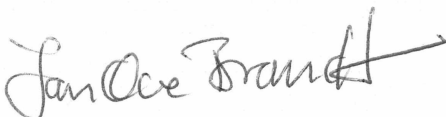
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 17 mars 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	764 000	764 299	764 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 072 000	1 099 512	1 050 000
Bredbandsintäkter	63 000	63 270	63 000
Hyesrabatt	0	-157 072	0
Öresutjämning	0	15	0
Övriga intäkter	0	11 322	0
	<b>1 899 000</b>	<b>1 781 346</b>	<b>1 877 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-18 000	-29 118	-23 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-12 277	0
Snöröjning/sandning	-15 000	-4 519	-15 000
Städning entreprenad	-39 000	-38 045	-40 000
Städning enligt beställning	0	-3 344	0
Sotning	0	-12 685	-8 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 757	-3 000
Myndighetstillsyn	-15 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-999	-4 000
Sophantering	0	-2 504	0
Gård	-4 000	-100	-3 000
Serviceavtal	-3 000	-6 087	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	-2 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-1 194	0
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
Brandskydd	0	-5 098	0
	<b>-102 000</b>	<b>-117 727</b>	<b>-99 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-158 000	-15 509	-110 000
Brf Lägenheter	0	-82 416	0
Lokaler	0	-2 322 417	0
Tvättstuga	0	-9 256	0
Sophantering/återvinning	0	-2 504	0
Lås	0	-3 436	0
VVS	0	-4 828	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-97 475	0
Ventilation	0	-9 673	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-9 390	0
Hiss	0	-1 541	0
	<b>-158 000</b>	<b>-2 558 445</b>	<b>-110 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-100 000	0	0
Lokaler	0	-41 675	0
VVS	0	0	-200 000
Tak	0	-40 048	0
	<b>-100 000</b>	<b>-81 723</b>	<b>-200 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-38 000	-48 122	-39 000
Värme	-302 000	-258 460	-311 000
Vatten	-36 000	-29 815	-15 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-86 305	-25 000
	<b>-421 000</b>	<b>-422 702</b>	<b>-390 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-54 000	-61 214	-49 000
Bredband	-99 000	-94 558	-97 000
	<b>-153 000</b>	<b>-155 772</b>	<b>-146 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-168 053	-166 744	-142 000
	<b>-168 053</b>	<b>-166 744</b>	<b>-142 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 388	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-44 314	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-11 347	-12 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 959	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-79 000	-76 968	-76 000
Administration	-3 000	-3 604	-3 000
Konsultarvode	0	-39 302	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-445	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 220	-6 000
	<b>-107 000</b>	<b>-187 248</b>	<b>-102 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-51 000	-48 400	-51 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-9 492	-10 000
	<b>-61 000</b>	<b>-57 892</b>	<b>-61 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-148 000	-147 642	-148 000
Förbättringar	-189 000	-188 899	-189 000
Inventarier	-5 000	-4 778	-5 000
	<b>-342 000</b>	<b>-341 319</b>	<b>-342 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 612 053</b>	<b>-4 089 571</b>	<b>-1 592 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>286 947</b>	<b>-2 308 225</b>	<b>285 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	396	0
Låneräntor	-112 000	-126 475	-112 000
Räntekostnader skattekonto	0	-442	0
Övriga räntekostnader	0	-616	0
	<b>-112 000</b>	<b>-127 132</b>	<b>-112 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>174 947</b>	<b>-2 435 357</b>	<b>173 000</b>

# 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

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)