

## Årsredovisning

### Bostadsrättsföreningen TOMTEBODA 1 I SOLNA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2009.

#### Förvaltningsberättelse

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2001-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2000-08-03 hos Bolagsverket.

##### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomtebodan 1	2001	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Stockholms Brandkontor. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmningen i fastigheten sker med fjärrvärme.

##### Byggnadsår och areor

Fastigheten byggdes 1972 och består av 6 flerbostadshus i 3 till 4 våningar. Påbyggnad av 4 fastighetskroppar skedde 2000.

Fastighetens totalarea är enligt taxeringsbeskedet 19 145kvm, varav 9 929 kvm utgör lägenhetsarea och 100 kvm utgör lokalarea.

##### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 249 lägenheter med bostadsrätt och 21 lägenheter med hyresrätt.

Föreningen upplåter 1 lokal med hyresrätt vilken uthyrs som basradiostation.

Lägenhetsfördelningen i hela föreningen är

1 rok	2 rok	3 rok	Totalt
237	29	4	270 lgh totalt

I fastigheten finns gemensamhetsanläggningar i form av bastu. Utöver detta finns även en gemensamhetslokal vilken nyttjas som fastighetsskötare- och föreningskontor.

*Sn*

### Fastighetens tekniska status

Nyinstallation av hiss	2000 Vid påbyggnad av våning 4
Omläggning tak	2000-2002
Asfaltering av väg och parkering	2002
Renovering av cykelrum	2002
Stamrenovering av avlopp	2003 Stamrenovering av polinemetoden
Fuktskadesanering badrum	2003-2004 Våning 1-3
Byte från oljepanna till fjärrvärme	2003
Byte samliga radiatorventiler	2004 Lägenheter, allmänna utrymmen
Renovering lght inför nyupplåtelse	2004
Renovering för , dusch	2004
Byte till elektroniskt låssystem	2004 Även bokning tvättstuga, bastu
Källardörrar byts till nya ståldörrar	2004
Individuell elmätare i lght installeras	2004 Avläsning möjlig på display i lght
Bredbandsnät KAT6 installeras	2004
IP-telefoni installeras	2004
Asbestsanering, byte av innertak och ny ventilation i tvättstuga	2005
Byte mattor till målad betong i källare	2006 Påbörjat 2005
Installation av nedgrävda sopbehållare	2006
Obligatorisk OVK utförd	2007
Nyinstallation av hissar i brf. Schakt	2007
Renovering trädgård	2008
Renovering tvättstuga	2009

### Medlemmar

Av föreningens 249 medlemslägenheter har under året 37 överlåtits.

Under året har 5 nyupplåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### Förvaltning

Teknisk, ekonomisk och administrativ förvaltning har under året skötts av T&T Förvaltnings AB.

### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Karl Engblom	Ordförande
Joakim Sundberg	Vice Ordförande
Karolin Kvanman	Kassör
Olivia Norrfjärd	Sekreterare
Teresia Rosengren	Ledamot
Henrik Johnsson	Ledamot
Henrik Kataja	Ledamot
Agneta Hedenström	Suppleant
Anders Vesterlund	Suppleant
Pezhman Fivrin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisor har varit godkänd revisor Barbro Nilsson, BDO Stockholm AB.

### Valberedning

I valberedning har ingått:

Phong Truong  
Lotta Wallin  
David Norrfjärd

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-28.

### Utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

Renovering lägenheter inför nyupplåtelse och försäljning genom mäklare.  
Renovering av tvättstuga och installation av nya maskiner.

### Utförda underhållsarbeten efter räkenskapsårets slut

Vissa förbättringar av skalskydd, ca 200 tkr.

### Planerade större underhållsarbeten

Inga större underhållsarbeten planeras inom närmaste året.

### Föreningens ekonomi

Föreningens resultat under det gångna året uppgår till -2 724 tkr. Större kostnader under året har varit ombyggnad och renovering av tvättstugan, samt kostnader för nyupplåtelse av hyreslägenheter. Avskrivningar på förbättringsarbeten har under året gjort med 690 tkr. Dessa tillgångar har ej skrivits av tidigare år.

Nyupplåtelseerna har bidragit till att föreningens likviditet har stärkts.

Föreningen har vid årsskiftet 2009/2010 bytt ekonomiskförvaltare samt entreprenörer för städning och trädgårdsskötsel vilket kommer bidra till en kostnadsbesparing.

En höjning av avgifterna med 10% genomfördes till andra kvartalet 2010.

### Dispositionsförslag

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlade förlust:

årets resultat:	-2 724 354
ansamlad förlust:	-11 135 149
avsättning till yttre fond enligt stadgar:	-348 972
summa:	<u>-14 208 475</u>

Styrelsen föreslår att -14 208 475kr balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not 1	2009-12-31	2008-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>7 411 886</b>	<b>7 397 666</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Reparationer och underhåll	Not 3	-1 375 124	-313 908
Drift	Not 4	-4 565 056	-4 470 816
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-1 293 740	-435 229
Fastighetsskatt		-346 680	-327 240
Avskrivningar	Not 6,7,8,9	-1 527 524	-756 834
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-9 108 124</b>	<b>-6 304 027</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 696 238</b>	<b>1 093 639</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter o liknande poster		1 243	133 006
Räntebidrag		61 432	87 760
Räntekostnader o liknande poster		-1 090 464	-2 260 819
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 027 789</b>	<b>-2 040 053</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 724 027</b>	<b>-946 414</b>
<b>Skatt</b>		<b>-327</b>	<b>-36 970</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 724 354</b>	<b>-983 384</b>

8a

## BALANSRÄKNING

	Not 1	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6	115 194 320	115 884 320
Förbättringsarbeten	Not 7	24 979 613	25 669 412
Markanläggningar	Not 8	1 423 243	1 438 305
Inventarier	Not 9	296 000	11 926
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>141 893 176</b>	<b>143 003 963</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Penningmarknadsfond	Not 10	1 440 854	1 440 854
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>143 334 030</b>	<b>144 444 817</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		184 712	185 690
Övr kortfristiga fordringar		44 893	18 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	219 979	483 137
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>449 584</b>	<b>687 739</b>
<b>Kassa och bank</b>	Not 12	<b>4 553 437</b>	<b>672 385</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 003 021</b>	<b>1 360 124</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>148 337 051</b>	<b>145 804 941</b>

Don

## BALANSRÄKNING

	Not 1	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		94 666 518	88 891 619
Upplåtelseavgifter		8 836 627	4 466 462
Fond för yttre underhåll		3 641 974	3 293 001
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>107 145 119</b>	<b>96 651 082</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-11 135 149	-5 472 729
Årets resultat		-2 724 354	-983 384
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-13 859 503</b>	<b>-6 456 113</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>93 285 616</b>	<b>90 194 969</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	52 911 649	53 411 653
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 911 649</b>	<b>53 411 653</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 14	500 004	500 004
Leverantörsskulder		748 408	605 333
Skatteskulder		55 665	60 051
Övriga kortfristiga skulder		3 844	2 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	831 865	1 030 346
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 139 786</b>	<b>2 198 319</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>55 051 435</b>	<b>55 609 972</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>148 337 051</b>	<b>145 804 941</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån		68 287 000	68 237 000
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		Inga	Inga

bn

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-1 696 238	1 093 639
Avskrivningar	1 527 524	756 834
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag	62 675	219 934
Erlagd ränta	-1 090 464	-2 259 987
Betald inkomstskatt	-327	-36 970
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 196 830</b>	<b>-226 550</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring övriga kortfristiga fordringar	238 155	-96 609
Förändring övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-58 533	-821 390
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>-1 017 208</b>	<b>-1 144 549</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investering i byggnader och mark/fin. tillgångar	-416 737	-2 308 975
Försäljning värdepapper	0	406 413
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-416 737</b>	<b>-1 902 562</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skulder i kreditinstitut	-500 004	-500 004
Inbetalda insatser	1 885 312	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	3 929 688	470 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 314 996</b>	<b>-29 604</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 881 051</b>	<b>-3 076 715</b>
Likvida medel vid årets början	672 385	3 749 100
Likvida medel vid årets slut	4 553 436	672 385
Förändring likvida medel	<b>3 881 051</b>	<b>-3 076 715</b>



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Tomtebodan 1:s årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

För räkenskapsåret 2009 har föreningen ändrat redovisningsprincip avseende betalda mäklararvoden, homestyling och flyttningsbidrag för hyresrätter, utifrån Bokföringsnämndens anvisningar. Dessa kostnader har tidigare redovisats mot eget kapital men redovisas numera som en kostnad. Omföring avseende tidigare års felaktiga hantering har skett. Detta har endast medfört en omföring mellan bundet och fritt eget kapital och därmed ej påverkat årets resultat.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Årets avskrivning enligt progressiv avskrivningsplan	690 000	( föreg år 686 000)
Inventarier	10% resp 20%	
Markinventarier	4%	
Förbättringsarbeten	2-10%	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle understiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på (operationella leasingavtal). // Alt. Föreningens tomträtsavtal redovisas som operationellt leasingavtal.

### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, enligt stadgarna, med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

### Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar som omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman, vilket är 2,5 basbelopp fördelat på styrelsemedlemmarna. Därutöver ersätts styrelsearbete som skett på dagtid och är att anses som ersättning för förlorad arbetsförtjänst.

**Not 2**

	2009	2008
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 588 755	5 517 343
Hyror lokaler	974 987	1 048 405
Hyror lokaler/forråd	52 750	40 632
Hyror p-platser/p-avgifter	121 625	135 500
Elavgifter	567 665	489 268
Övr fakturerade kostnader	5 306	3 500
Överlåtelseavgifter	39 545	38 808
Pantsättningsavgifter	34 096	38 386
Övriga intäkter	27 157	85 824
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 411 886</b>	<b>7 397 666</b>

**Not 3**

<b>Reparationer och underhåll</b>		
Reparation av bostäder	37 639	53 844
Reparation och underhåll av gemensamma utrymmen	279 400	145 789
Reparation och underhåll av tvättstuga	900 563	48 782
Reparation vatten, värme, ventilation och el	102 116	45 374
Reparation och underhåll av markytor	55 406	20 119
<b>Summa reparationer och underhåll</b>	<b>1 375 124</b>	<b>313 908</b>

**Not 4**

<b>Drift</b>		
Fastighetsel	859 271	987 074
Fjärrvärme	1 451 564	1 358 991
Vatten	346 498	347 592
Ventilation	0	22 763
Sophämtning	258 797	254 705
Fastighetsförsäkringar och självrisker	147 272	182 425
Kabel-TV och bredband	223 560	223 560
Förvaltningsarvode	1 048 052	929 736
Snöröjning	120 553	37 493
Städning	35 450	38 350
Bevakningskostnader	15 000	0
Övriga köpta tjänster	10 308	6 534
Förbrukningsmaterial	21 945	34 855
Övriga kostnader	26 786	46 738
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>4 565 056</b>	<b>4 470 816</b>

**Not 5**

<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
Flyttbidrag, homestyling och märklararvoden	796 063	0
Styrelseomkostnader	185 808	169 555
Konsultarvoden	45 238	62 585
Revisionsarvoden	75 922	11 656
Tidskrifter, kontorsmaterial, telefon och porto	36 559	52 853
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	101 625	101 375
Övriga kostnader	52 525	37 205
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>1 293 740</b>	<b>435 229</b>

