

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen
Tomtebodan 1 i Solna**

769605-9703

Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 2000-08-03. 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 för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

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

Fastighetens area är enligt taxeringsbeskedet 19 145 kvadratmeter, med 9 929 kvadratmeter lägenhetsyta och 100 kvadratmeter lokalyta.

Taxeringsvärde enligt sista allmänna fastighetstaxeringen 2010 är 134 340 000 kr, varav markvärde 49 000 000 kr och byggnadsvärde 85 340 000 kr.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 250 lägenheter med bostadsrätt och 20 lägenheter med hyresrätt. Föreningen upplåter 1 lokal med hyresrätt vilken uthyrs som basradiostation.

Lägenhetsfördelning i föreningen är

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

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

Brf Tomtebodan 1 i Solna

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År
Nyinstallation av hiss	2000 Vid påbyggnad av våning 4
Omläggning tak	2000-2002
Asfaltering väg och parkering	2002
Renovering av cykelrum	2002
Stamrenovering av avlopp	2003 Stamrenovering av polinemetoden
Fuktskadesanering badrum	2001-2004, Våning 1-3
Byte från oljepanna till fjärrvärme	2003
Byte samtliga radiatorventiler	2004
Renovering av lgh inför nya upplåtelse	2004
Renovering för, dusch	2004
Byte till elektronisk låssystem	2004 Även bokning tvättstuga, bastu
Källardörrar byts till nya ståldörrar	2004
Individuellt elmätare i lgh installeras	2004 Avläsning möjlig på display i lgh
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	2005-2006
Installation av nedgrävda sopbehållare	2006
Obligatorisk OVK utförd	2007
Nyinstallation av hissar i brf. Schakt	2007
Renovering trädgård	2008
Renovering tvättstuga	2009
Kompletteringar skalskydd	2010
Diverse åtgärder värmesystemet	2011

Brf Tomtebodan 1 i Solna

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning och uppdatering av lägenhetsförteckning har under året skötts av Valorem Ekonomi HB.

Teknisk förvaltning har under året skötts av T&T Förvaltnings AB.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 250 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 43 överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Under året har en upplåtelse skett.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Karl Engblom	Ordförande
Anders Vesterlund	Vice Ordförande
Karolin Kvanman	Kassör
Olivia Norrfjärd	Sekreterare
Teresia Rosengren	Ledamot
Henrik Kataja	Ledamot
Peter Högberg	Ledamot
Oskar Brattfeldt	Suppleant
Tomas Nordmark	Suppleant
Marlene Runsten	Suppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-23.

En extraordinarie föreningsstämma hölls 2011-10-17. På denna beslutades att gå vidare med tomtförsäljningen och påbörja en detaljplaneprocess med Solna stad.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Karolin Kvanman valdes in i styrelsen på förra årsstämman trots att hon inte bodde i föreningen och föreningen har därigenom brutit mot stadgarna. Hon har dock fullföljt sitt uppdrag, det har inte orsakat föreningen någon skada, och hon väljs bort på årets stämma.

Revisor

Barbro Nilsson, BDO Stockholm AB.

Valberedning

I valberedning har ingått:

Roger Karlsson
Anders Vesterlund
Jannica Koff

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Diverse åtgärder på värmesystemet utfördes.

Brf Tomtebodan 1 i Solna

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Frånluftsfläktarna för ventilationen, belägna på taket, kommer att ersättas av mer flexibla modeller. Avsikten är att spara energi och ge en lägre ljudnivå och jämnare temperatur i lägenheterna.
- Dörrarna och entrepartierna till loftgångarna kommer att bytas ut eller fräschas upp.
- Takbeläggningen på hus 6 och 12 kommer att bytas ut.
- De gamla värmepannorna kommer att tas bort och rummet där de står kommer eventuellt göras om till annat ändamål. Skorstenen kommer att tas bort.

Dessa åtgärder täcks med god marginal av föreningens nuvarande kassa.

Föreningens ekonomi

Som synes är årets underskott betydligt mindre än tidigare år. Detta beror på lägre driftkostnader för el och värme samt avsaknad av större underhållsprojekt. Föreningen kommer att fortsätta arbeta för att minska underskottet.

Till årets sista kvartal genomfördes en avgiftshöjning på 10%. Detta betyder att föreningens intäkter blir ca 7,5% högre under 2012 än året innan, vid bibehållen avgift.

Under året har en process påbörjats om att sälja föreningens tomt mot Solnavägen för nybyggnation. Detta kan möjligtvis innebära stora intäkter till föreningen men det är än så länge osäkert då det behövs en ny detaljplan.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Avsättning till yttre fond för underhåll är endast en omdisponering av eget kapital från fritt till bundet och det finns således inte några likvida medel till en reparationsfond.

Dispositionsförslag

	<i>Belopp</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust	
ansamlad förlust	-16 185 542
årets förlust	-661 707
avsättning till yttre fond enligt stadgar	-403 020
Totalt	-17 250 269
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
att i ny räkning överföres	-17 250 269

Brf Tomtebodan 1 i Solna

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Nettoomsättning	1	8 215 874 8 215 874	7 998 589 7 998 589
Driftskostnader	2	-626 286	-712 935
Reparationer och underhåll	3	-883 160	-1 814 930
Taxebundna kostnader	4	-2 976 663	-3 337 963
Övriga driftskostnader	5	-321 687	-397 328
Fastighetsskatt		-354 940	-348 190
Övriga externa kostnader	6	-476 789	-442 347
Personal kostnader	7	-186 061	-203 773
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-1 535 600	-1 525 598
Rörelseresultat		854 688	-784 475
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 041	35 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 540 436	-825 435
Resultat efter finansiella poster		-661 707	-1 574 046
Resultat före skatt		-661 707	-1 574 046
Årets resultat		-661 707	-1 574 046

Brf Tomtebodan 1 i Solna

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad, mark och förbättringsarbeten	8	138 683 978	140 145 578
Inventarier	9	148 000	222 000
		138 831 978	140 367 578
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 440 854	1 440 854
Summa anläggningstillgångar		140 272 832	141 808 432
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 437 511	1 451 567
Skattefordringar		-	2 358
Övriga fordringar		522 795	7 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	382 292	638 563
		2 342 598	2 100 406
Kassa och bank	12	3 615 825	2 143 220
Summa omsättningstillgångar		5 958 423	4 243 626
SUMMA TILLGÅNGAR		146 231 255	146 052 058
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		95 520 454	94 999 123
Upplåtelseavgifter		10 677 691	9 599 022
Fond för yttre underhåll		4 393 966	3 990 946
		110 592 111	108 589 091
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-16 185 542	-14 208 476
Årets resultat		-661 707	-1 574 046
		-16 847 249	-15 782 522
Summa eget kapital		93 744 862	92 806 569
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	48 828 314	49 411 645
		48 828 314	49 411 645
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga lån från kreditinstitut	14	500 000	500 004
Förskott från kunder		11 189	6 000
Leverantörsskulder		516 309	781 592
Skatteskulder		4 392	-
Övriga skulder		-	6 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 626 189	2 539 907
		3 658 079	3 833 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 231 255	146 052 058

Brf Tomtebodan 1 i Solna

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar	68 287 000	68 287 000
Summa	68 287 000	68 287 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	854 687	-784 475
Avskrivningar	1 535 600	1 525 598
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag	24 041	35 864
Erlagd ränta	-1 540 436	-825 435
Erlagd inkomstskatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före		
förändringar av rörelsekapital	873 892	-48 448
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-242 192	-1 650 822
Förändring av kortfristiga skulder	-175 765	1 694 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	455 935	-5 212
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark / finansiella tillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-583 331	-3 500 004
Inbetalda insatser	521 331	332 605
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 078 669	762 395
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 016 669	-2 405 004
Årets kassaflöde	1 472 604	-2 410 216
Likvida medel vid årets början	2 143 220	4 553 436
Likvida medel vid årets slut	3 615 824	2 143 220

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

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

Följande avskrivningstider har tillämpats

% per år

Byggnad: avskrivning sker enligt progressiv plan, 710 000 kr (föreg. år 700 000 kr)

0,83%

Fastighetsförbättringar:

2 - 20 %

Inventarier:

10 - 20 %

Markanläggningar:

4 %

Mark skrivs inte av

Brf Tomtebodan 1 i Solna

Noter

Not 1 Avgifter och hyror

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Årsavgifter	6 412 497	6 092 774
Hyror lokaler	835 322	873 777
Hyror lokaler/förråd	22 365	26 388
Hyror - parkeringsplatser	181 128	166 130
Elavgifter	607 987	667 766
Övr fakturerade kostnader	62 152	73 210
Överlåtelseavgifter	42 451	37 130
Pantsättningsavgifter	20 908	17 808
Övriga intäkter	31 064	43 606
Summa	8 215 874	7 998 589

Not 2 Driftskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsskötsel	371 176	328 669
Snöröjning	74 804	190 018
Städning	85 500	116 614
Service- & funktionskontroll, tekn. installationer	15 970	32 750
Hisservice	8 957	7 495
Klottersanering	4 532	5 371
Bevakningskostnader	51 708	32 018
Övrig service	13 639	-
Summa	626 286	712 935

Not 3 Reparationer och underhåll

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Reparation och underhåll av bostäder och lokaler	91 986	317 775
Reparation och underhåll av gemensamma utrymmen	115 119	489 140
Reparation och underhåll av installationer	491 894	476 818
Reparationer av VVS	12 373	53 948
Reparation och underhåll av markytor	31 125	22 446
Reparation och underhåll av huskropp	65 442	255 947
Övrigt underhåll	75 221	198 857
Summa	883 160	1 814 931

Brf Tomtebodan 1 i Solna

Not 4 Taxebundna kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsel	920 846	1 034 018
Fjärrvärme	1 434 781	1 648 181
Vatten	373 110	412 087
Avfallshantering	247 926	243 677
Summa	2 976 663	3 337 963

Not 5 Övriga driftskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Försäkringspremier	88 930	99 248
Bredband	232 757	298 080
Summa	321 687	397 328

Not 6 Övriga externa kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Mäklararvoden	40 000	40 000
Revisionsarvoden	70 876	58 688
Konsultarvoden	9 273	30 616
Ekonomisk förvaltning	182 645	249 424
Bankkostnader	23 065	11 491
Överlåtelse och pantsättningskostnader	40 663	-
Tidskrifter, kontorsmaterial, telefon och porto	16 974	15 482
Övriga förvaltningskostnader	45 832	23 964
Befarade förluster på avgiftfordringar	18 416	-
Föreningsavgifter	5 971	4 971
Övriga kostnader	23 074	7 711
Summa	476 789	442 347

Not 7 Personal kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Styrelsearvoden	145 225	155 256
Lagstadgade sociala avgifter	40 836	48 517
Summa	186 061	203 773

Brf Tomtebodan 1 i Solna

Not 8 Byggnad, mark, förbättringsarbeten och markanläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	85 196 900	85 196 900
Utgående anskaffningsvärde	85 196 900	85 196 900
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 946 130	-4 246 130
Årets avskrivning	-710 000	-700 000
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-5 656 130	-4 946 130
Utgående redovisat värde byggnad	79 540 770	80 250 770
Mark		
Anskaffningsvärde	34 243 550	34 243 550
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	25 669 412	25 669 412
Årets anskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	25 669 412	25 669 412
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 379 598	-689 799
Årets avskrivning	-689 801	-689 799
Utgående avskrivningar enl plan på förbättringsarbeten	-2 069 399	-1 379 598
Utgående redovisat värde förbättringsarbeten	23 600 013	24 289 814
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 544 971	1 544 971
Årets anskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	1 544 971	1 544 971
Ingående avskrivningar	-183 527	-121 728
Årets avskrivning	-61 799	-61 799
Utgående avskrivningar enl plan på markanläggningar	-245 326	-183 527
Utgående redovisat värde markanläggningar	1 299 645	1 361 444
Redovisat värde vid årets slut	138 683 978	140 145 578
Taxeringsvärde bostäder	85 000 000	134 000 000
Taxeringsvärde lokaler	340 000	340 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde	134 340 000	134 340 000

Brf Tomtebodan 1 i Solna

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	479 052	479 052
-Nyanskaffningar	-	-
	479 052	479 052
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-257 052	-183 052
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-74 000	-74 000
	-331 052	-257 052
Redovisat värde vid årets slut	148 000	222 000

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar

	2011-12-31	2010-12-31
Nordea Penningmarknadsfonden		
Anskaffningsvärde	1 440 854	1 440 854
Marknadsvärde	1 891 047	1 844 606

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna avtalsintäkter avs. elavisering	157 819	381 097
Brandkontoret fastighetsförsäkring tom 2012-08-31	45 254	66 304
T&T tekniska förvaltningen 1 kv. 2012	67 068	64 626
Valorem ekonomiska förvaltningen 1 kv. 2012	49 015	43 630
Ownit Bredband 1 kv. 2012	58 032	74 520
ChemiClean värmesystem kontroll 2012	5 104	-
Upplupen räntebidrag	-	8 386
Summa	382 292	638 563

Brf Tomtebodan 1 i Solna

Not 12 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Kassa	13 831	15 319
SHB 374 552 398	3 587 085	2 127 900
Nordea 3256 1704 254	14 909	0
Summa kassa och bank	3 615 825	2 143 219

Not 13 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre rep.- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	94 999 123	9 599 022	3 990 946	-14 208 476	-1 574 046
Disp. av föreg. års resultat			403 020	-1 977 066	1 574 046
Inbetalda insatser	521 331				
Inbetalda avgifter		1 078 669			
Årets resultat					-661 707
Vid årets slut	95 520 454	10 677 691	4 393 966	-16 185 542	-661 707

Not 14 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

	<i>Räntesats %</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
SEB 33500254	2,90%	9 625 000	9 791 649
SEB 33500238	2,90%	20 000 000	40 120 000
SEB 33500246	2,90%	19 703 314	-
		49 328 314	49 911 649
Avgår kortfristig del		500 000	500 004
Föreningen har under år 2011 bytt långgivare från Nordea till SEB.			

Brf Tomtebodan 1 i Solna

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	1 981 735	1 838 542
Upplupna räntekostnader	8 781	237 289
Styrelsearvode och soc. avgifter okt-dec 2011	41 587	11 455
Norrenergi fjärrvärme dec 2011	190 051	246 373
Vattenfall & Skellefteå Kraft el dec 2011	81 833	131 670
Sita sophantering dec 2011	16 119	25 828
Darmas Clean städ dec 2011	8 450	6 500
ÅF justering värmesystem 2011	221 991	-
Valorem ek. dec 2011	7 488	-
Valorem årsredovisning 2011	8 125	-
BDO Revision 2011	52 938	28 750
Handelsbanken jul-dec 2011	5 718	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 374	13 500
Summa	2 626 190	2 539 907

Brf Tomtebodan 1 i Solna

Underskrifter

Solna den

Karl Engblom

Anders Vesterlund

Karolin Kvanman

Olivia Norrfjärd

Teresia Rosengren

Henrik Kataja

Peter Högberg

Min revisionsberättelse har lämnats den

Barbro Nilsson
Godkänd revisor