

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen
Tomtebodav 1 i Solna**

769605-9703

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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. Värden vid fastighetstaxeringen år 2010 kommer att gälla fram till år 2013.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 250 lägenheter med bostadsrätt och 19 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.

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
Byte takfläktar, frånluftsdon badrum	2012

Förvaltning

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

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 251 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 32 överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Under året har en nyupplåtelse skett.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Kommentarer
Karl Engblom	Ordförande/vice ordförande	Byte under året
Elin Rosén	Vice Ordförande/ordförande	Byte under året
Oskar Brattfeldt	Kassör	
Olivia Norrfjärd	Sekreterare	
Teresia Rosengren	Ledamot	
Alexandra Sonning	Ledamot (avgick under året)	
Tomas Nordmark	Ledamot (avgick under året)	
Peter Högberg	Suppleant/ledamot	
Per Fredriksson	Suppleant/ledamot	
Henrik Kataja	Suppleant	

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-29.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Barbro Nilsson, BDO Mälardalen AB.

Valberedning

I valberedning har ingått:

Eva Trolin
Fredrik Atterfeldt
Niklas Rosén

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Frånluftsfläktarna för ventilationen, belägna på taket, har ersatts av mer moderna och justerbara modeller. Nya frånluftsdon har installerats i badrummen. Avsikten är att spara energi och ge en lägre ljudnivå och jämnare temperatur i lägenheterna.

Takbeläggningen på hus 6 och 12 har bytts ut.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Dörrarna och entrepartierna till loftgångarna kommer att bytas ut eller fräschas upp. De gamla värme pannorna i källaren till hus 6 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.

Efter året slut har en extraamortering på föreningens lån om 2 mkr gjorts.

Föreningens ekonomi

Som synes är årets underskott mycket litet jämfört med tidigare år. Detta beror dels på den avgiftshöjning som genomfördes till sista kvartalet 2011, avsaknad av större underhållsprojekt, samt fortsatt låga räntor. Föreningen kommer att fortsätta arbeta för att hålla denna balans.

Under året har processen fortsatt med att sälja föreningens tomt mot Solnavägen för nybyggnation. Detta kan möjligtvis innebära stora intäkter till föreningen. Solna stad har dock långa väntetider i handläggningen. Men under året har föreningen blivit uppvaktad av spekulanter som varit beredda att betala stora belopp för tomten även utan detaljplan.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

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.

Uppgifter enligt taxeringsbesked: 9 192 kvm bostadsrättsyta, 19 145 kvm totalyta

Nyckeltal	2012	2011
Nettoomsättning	8 626 308	8 215 874
Resultat	-41 033	-661 707
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	753	695
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 312	5 346
Elkostnad/kvm totalyta	42	48
Värmekostnad/kvm totalyta	89	75
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	19

Dispositionsförslag

Belopp

Förslag till behandling av balanserat resultat:

balanserat resultat	-17 250 269
årets resultat	-41 033
avsättning till yttre fond enligt stadgar	-403 020
Totalt	-17 694 322

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	-17 694 322
-----------------------------------	--------------------

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	8 626 308 8 626 308	8 215 874 8 215 874
Driftskostnader	2	-554 924	-626 286
Reparationer och underhåll	3	-408 259	-883 160
Taxebundna kostnader	4	-3 055 152	-2 976 663
Övriga driftskostnader	5	-301 309	-321 687
Fastighetsskatt		-371 950	-354 940
Övriga externa kostnader	6	-728 032	-476 789
Personal kostnader	7	-150 500	-186 061
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-1 560 726	-1 535 600
Rörelseresultat		1 495 456	854 688
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 776	24 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 552 266	-1 540 436
Resultat efter finansiella poster		-41 033	-661 707
Resultat före skatt		-41 033	-661 707
Årets resultat		-41 033	-661 707

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad, mark och förbättringsarbeten	9	138 514 050	138 683 978
Inventarier	10	74 000	148 000
		138 588 050	138 831 978
Finansiella anläggningstillgångar	11		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 440 854	1 440 854
Summa anläggningstillgångar		140 028 904	140 272 832
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 794 663	1 437 511
Övriga fordringar		1 362 742	522 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	404 477	382 292
		3 561 882	2 342 598
Kassa och bank	13	3 447 744	3 615 825
Summa omsättningstillgångar		7 009 626	5 958 423
SUMMA TILLGÅNGAR		147 038 530	146 231 255
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		95 520 454	95 520 454
Upplåtelseavgifter		12 027 691	10 677 691
Fond för yttre underhåll		4 796 986	4 393 966
		112 345 131	110 592 111
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-17 250 269	-16 185 542
Årets resultat		-41 033	-661 707
		-17 291 302	-16 847 249
Summa eget kapital		95 053 829	93 744 862
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	48 328 314	48 828 314
		48 328 314	48 828 314
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga lån från kreditinstitut	15	500 000	500 000
Förskott från kunder		8 094	11 189
Leverantörsskulder		576 062	516 309
Skatteskulder		21 402	4 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 550 829	2 626 189
		3 656 387	3 658 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 038 530	146 231 255
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		68 287 000	68 287 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2012-12-31	2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	1 495 457	854 687
Avskrivningar	1 560 726	1 535 600
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag	15 776	24 041
Erlagd ränta	-1 552 266	-1 540 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten före		
förändringar av rörelsekapital	1 519 693	873 892
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av kortfristiga fordringar	130 715	-242 192
Förändring av kortfristiga skulder	-1 692	-175 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 648 716	455 935
Investeringsverksamhet		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 316 798	-
Kassaflöde från investeringsverksamhet	331 919	455 935
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 000	-583 331
Inbetalda insatser	-	521 331
Inbetalda upplåtelseavgifter	-	1 078 669
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	1 016 669
Årets kassaflöde	-168 081	1 472 604
Likvida medel vid årets början	3 615 824	2 143 220
Likvida medel vid årets slut	3 447 743	3 615 824

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, 715 000 kr (föreg. år 710 000 kr)

0,84%

Fastighetsförbättringar:

2 - 20 %

Inventarier:

10 - 20 %

Markanläggningar:

4 %

Mark skrivs inte av

Noter

Not 1 Avgifter och hyror

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 918 869	6 412 497
Hysesintäkter, bostäder	807 243	835 322
Hysesintäkter, lokaler	22 939	22365
Hysesintäkter, p-platser	190 845	181 128
Eldebitering	526 954	607 987
Övr fakturerade kostnader	78 663	62 152
Överlåtelseavgifter	23 050	42 451
Pantsättningsavgifter	6 588	20 908
Övriga intäkter	51 157	31 064
Summa	8 626 308	8 215 874

Not 2 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel	433 882	371 176
Snöröjning	12 295	74 804
Städning	90 757	85 500
Service- & funktionskontroll, tekn. installationer	1 021	15 970
Hisservice	7 133	8 957
Klottersanering	4 631	4 532
Bevakningskostnader	5 205	51 708
Övrig service	-	13 639
Summa	554 924	626 286

Not 3 Reparationer och underhåll

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Reparation och underhåll av bostäder och lokaler	96 541	91 986
Reparation och underhåll av gemensamma utrymmen	104 635	115 119
Reparation och underhåll av installationer	95 409	491 894
Reparationer av VVS	2 065	12 373
Reparation och underhåll av markytor	32 504	31 125
Reparation och underhåll av huskropp	36 319	65 442
Övrigt underhåll	40 786	75 221
Summa	408 259	883 160

Not 4 Taxebundna kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsel	800 463	920 846
Fjärrvärme	1 717 965	1 434 781
Vatten	316 264	373 110
Avfallshantering	220 460	247 926
Summa	3 055 152	2 976 663

Not 5 Övriga driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Försäkringspremier	69 181	88 930
Bredband	232 128	232 757
Summa	301 309	321 687

Not 6 Övriga externa kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Mäklararvoden	-	40 000
Revisionsarvoden	51 062	70 876
Konsultarvoden	218 749	9 273
Ekonomisk förvaltning	196 060	182 645
Bankkostnader	13 616	23 065
Överlåtelse och pantsättningskostnader	75 179	40 663
Tidskrifter, kontorsmaterial, telefon och porto	8 670	16 974
Övriga förvaltningskostnader	135 291	45 832
Befarade förluster på avgiftfordringar	-	18 416
Föreningsavgifter	4 971	5 971
Övriga kostnader	24 434	23 074
Summa	728 032	476 789

Not 7 Personal kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Löner/snöskottning	5 900	-
Styrelsearvoden	109 657	145 225
Lagstadgade sociala avgifter	34 943	40 836
Summa	150 500	186 061

Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader	714 999	710 000
Fastighetsförbättringar	709 928	689 801
Markanläggningar	61 799	61 799
Maskiner och andra tekn anläggningar	74 000	74 000
Summa	1 560 726	1 535 600

**Not 9 Byggnad, mark, förbättringsarbeten
och markanläggningar**

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	85 196 900	85 196 900
Utgående anskaffningsvärde	85 196 900	85 196 900
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 656 130	-4 946 130
Årets avskrivning	-714 999	-710 000
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-6 371 129	-5 656 130
Utgående redovisat värde byggnad	78 825 771	79 540 770
Mark		
Anskaffningsvärde	34 243 550	34 243 550
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	25 669 412	25 669 412
Årets anskaffningar	1 316 798	-
Utgående anskaffningsvärde	26 986 210	25 669 412
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 069 399	-1 379 598
Årets avskrivning	-709 928	-689 801
Utgående avskrivningar enl plan på förbättringsarbeten	-2 779 327	-2 069 399
Utgående redovisat värde förbättringsarbeten	24 206 883	23 600 013
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 544 971	1 544 971
Årets anskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	1 544 971	1 544 971
Ingående avskrivningar	-245 326	-183 527
Årets avskrivning	-61 799	-61 799
Utgående avskrivningar enl plan på markanläggningar	-307 125	-245 326
Utgående redovisat värde markanläggningar	1 237 846	1 299 645
Redovisat värde vid årets slut	138 514 050	138 683 978
Taxeringsvärde bostäder	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde lokaler	340 000	340 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde	134 340 000	134 340 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	479 052	479 052
-Nyanskaffningar	-	-
	479 052	479 052
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-331 052	-257 052
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-74 000	-74 000
	-405 052	-331 052
Redovisat värde vid årets slut	74 000	148 000

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	2012-12-31	2011-12-31
Nordea Penningmarknadsfonden		
Anskaffningsvärde	1 440 854	1 440 854
Marknadsvärde	1 945 501	1 891 047

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna avtalsintäkter/el- och vattenaviserings	172 524	157 819
Brandkontoret fastighetsförsäkring tom 2013-08-31	47 856	45 254
T&T tekniska förvaltningen 1 kv. 2013	69 886	67 068
Valorem ekonomiska förvaltningen 1 kv. 2013	51 075	49 015
Ownit Bredband 1 kv. 2013	58 032	58 032
ChemiClean värmesystem kontroll tom 2013-10-30	5 104	5 104
Summa	404 477	382 292

Not 13 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Kassa	4 620	13 831
SHB 374 552 398	3 412 115	3 587 086
Nordea 3256 1704 254	14 908	14 908
Likvider på väg	16 101	-
Summa kassa och bank	3 447 744	3 615 825

Not 14 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	95 520 454	10 677 691	4 393 966	-16 185 542	-661 707
Disp. av f års res				-661 707	661 707
Årets reserv till yttre fond			403 020	-403 020	
Inbetalda avgifter		1 350 000			
Årets resultat					-41 033
Vid årets slut	95 520 454	12 027 691	4 796 986	-17 250 269	-41 033

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats %</i>	<i>Slutbet dag</i>	2012-12-31	2011-12-31
SEB 33500254	2,74%	13-09-28	9 125 000	9 625 000
SEB 33500238	2,74%	13-09-28	20 000 000	20 000 000
SEB 33500246	2,74%	13-09-28	19 703 314	19 703 314
			48 828 314	49 328 314
Avgår kortfristig del			500 000	500 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	2 025 186	1 981 735
Upplupna räntekostnader	11 059	8 781
Styrelsearvode och soc. avgifter okt-dec 2012	35 619	41 586
Norrenergi fjärrvärme dec 2012	249 663	190 051
Vattenfall & Skellefteå Kraft el dec 2012	83 702	81 833
Sita sophantering dec 2012	24 209	16 119
Darmas Clean städ dec 2012	6 500	8 450
Underhåll och reparationer dec 2012	20 019	221 991
Valorem ek. dec 2012	29 646	7 488
Valorem årsredovisning 2012	8 125	8 125
BDO Revision 2012	52 000	52 938
Handelsbanken jul-dec 2012	5 101	5 718
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	1 374
Summa	2 550 829	2 626 189

Underskrifter

Solna den

Karl Engblom

Teresia Rosengren

Elin Rosén

Per Fredriksson

Henrik Kataja

Min revisionsberättelse har lämnats den

Barbro Nilsson
Godkänd revisor