

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen
Tomtebodav 1 i Solna**

769605-9703

Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 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.

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

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 48 överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

En ny upplåtelse har skett under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Karl Engblom	Ordförande
Anders Vesterlund	Vice Ordförande
Karolin Kvanman	Kassör
Olivia Norrfjärd	Sekreterare
Henrik Johnsson	Ledamot
Teresia Rosengren	Ledamot
Henrik Kataja	Ledamot
Agneta Hedenström	Suppleant
Peter Högberg	Suppleant
Nicklas Bosäter	Suppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-24.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Barbro Nilsson, BDO Stockholm AB.

Valberedning

I valberedning har ingått:

Marlene Runsten
Anders Vesterlund
Jannica Koff

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året utfördes ett antal säkerhetsrelaterade åtgärder som nytt skalskydd (galler och inglasning av loftgångarna), larmning av källardörrar, och reparationer av lås och dörrar efter inbrott. Några större reparationer gjordes på hyresrätters fasader, badrum och vs.

Diverse åtgärder på värmesystemet utfördes.

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 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.

Dessa åtgärder täcks med god marginal av föreningens nuvarande kassa.

Föreningens ekonomi

Under året har föreningen genomfört diverse besparingsåtgärder gällande förvaltningen. Dessa besparingar har delvis motverkats av ökade kostnader för el, värme, vatten och snöskottning efter en lång och kall vinter. Resultatet har också påverkats av underhållsåtgärderna beskrivna ovan. Föreningen kommer att fortsätta arbeta för att minska underskottet.

Under året har föreningen genomfört en extra amortering på 3 Mkr.

From 1/1 2007 betalar äkta bostadsrättsföreningar ingen inkomstskatt på inkomster hänförliga till föreningens verksamhet. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 29/12-2010 är en bostadsrättsföreningens ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastighetsförvaltningen. Endast övriga inkomster såsom avkastning på överskottskapital som inte är hänförliga till fastigheten skall tas upp till beskattning.

From 1/1 2008 betalar bostadsrättsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 277 kr (år 2010) per bostadslägenhet eller maximalt 0,4 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Dispositionsförslag

	<i>Belopp</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust	
ansamlad förlust	-14 208 475
årets resultat	-1 574 046
avsättning till yttre fond enligt stadgar	-403 020
Totalt	-16 185 541
 Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
att i ny räkning överföres	-16 185 541

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	7 998 589 7 998 589	7 411 886 7 411 886
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll	2	-1 814 930	-1 375 124
Driftkostnader	3	-4 721 614	-4 565 056
Övriga rörelsekostnader	4	-372 732	-1 293 740
Fastighetsskatt		-348 190	-346 680
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-1 525 598	-1 527 524
Rörelseresultat		-784 475	-1 696 238
Resultat från finansiella poster			
Räntebidrag		35 104	61 432
Ränteintäkter och liknande resultatposter		760	1 243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-825 435	-1 090 464
Resultat efter finansiella poster		-1 574 046	-2 724 027
Resultat före skatt		-1 574 046	-2 724 027
Skatt på årets resultat		-	-327
Årets resultat		-1 574 046	-2 724 354

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad, fastighetsförbättringar, markanläggningar	5	105 902 028	107 353 626
Mark	5	34 243 550	34 243 550
Inventarier	6	222 000	296 000
		140 367 578	141 893 176
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	1 440 854	1 440 854
		1 440 854	1 440 854
Summa anläggningstillgångar		141 808 432	143 334 030
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 451 567	184 712
Skattefordringar		2 358	-
Övriga fordringar		7 918	44 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	638 563	219 979
		2 100 406	449 584
Kassa och bank	9	2 143 220	4 553 437
Summa omsättningstillgångar		4 243 626	5 003 021
SUMMA TILLGÅNGAR		146 052 058	148 337 051

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	94 999 123	94 666 518
Upplåtelseavgifter	9 599 022	8 836 627
Fond för yttre underhåll	3 990 946	3 641 974
	108 589 091	107 145 119

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-14 208 476	-11 135 149
Årets resultat	-1 574 046	-2 724 354
	-15 782 522	-13 859 503

Summa eget kapital

92 806 569 93 285 616

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	49 411 645	52 911 649
		49 411 645	52 911 649

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	500 004	500 004	
Förskott från kunder	6 000	3 844	
Leverantörsskulder	781 592	748 408	
Skatteskulder	-	55 665	
Övriga skulder	6 341	-	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 539 907	831 865
		3 833 844	2 139 786

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

146 052 058 148 337 051

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsinteckningar	68 287 000	68 287 000
Summa	68 287 000	68 287 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-784 475	-1 696 238
Avskrivningar	1 525 598	1 527 524
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag	35 864	62 675
Erlagd ränta	-825 435	-1 090 464
Erlagd inkomstskatt	-	-327
Kassaflöde från den löpande verksamheten före		
förändringar av rörelsekapital	-48 448	-1 196 830
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 650 822	238 155
Förändring av kortfristiga skulder	1 694 058	-58 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 212	-1 017 208
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark/finansiella tillgångar	-	-416 737
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-416 737
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder till kreditinstitut	-3 500 004	-500 004
Inbetalda insatser	332 605	1 885 312
Inbetalda upplåtelseavgifter	762 395	3 929 688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 405 004	5 314 996
Årets kassaflöde	-2 410 216	3 881 051
Likvida medel vid årets början	4 553 436	672 385
Likvida medel vid årets slut	2 143 220	4 553 436

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, 700 tkr (föreg. år 690 tkr)

0,82

Fastighetsförbättringar:

2-10

Inventarier:

20

Markanläggningar:

4

Mark skrivs inte av

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Noter

Not 1 Avgifter och hyror

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Årsavgifter	6 092 774	5 588 755
Hyror lokaler	873 777	974 987
Hyror lokaler/förråd	26 388	52 750
Hyror - parkeringsplatser	166 130	121 625
Elavgifter	667 766	567 665
Övr fakturerade kostnader	73 210	5 306
Överlåtelseavgifter	37 130	39 545
Pantsättningsavgifter	17 808	34 096
Övriga intäkter	43 606	27 157
Summa	7 998 589	7 411 886

Not 2 Reparationer och underhåll

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Reparation och underhåll av bostäder och lokaler	317 775	37 639
Reparation och underhåll av gemensamma utrymmen	489 140	279 400
Reparation och underhåll av installationer	476 818	900 563
Reparationer av VVS	53 948	102 116
Reparation och underhåll av markytor	22 446	55 406
Reparation och underhåll av huskropp	255 947	-
Övrigt underhåll	198 856	-
Summa	1 814 930	1 375 124

Not 3 Driftskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Fastighetsel	1 034 018	859 271
Fjärrvärme	1 648 181	1 451 564
Vatten	412 087	346 498
Avfallshantering	243 677	258 797
Fastighetsförsäkringar och självrisker	99 248	147 272
Kabel-TV och bredband	298 080	223 560
Förvaltningsarvode	518 627	1 048 052
Snöröjning	190 018	120 553
Städning	116 614	35 450
Bevakningskostnader	32 019	15 000
Övriga köpta tjänster	69 580	10 308
Förbrukningsmaterial	59 465	21 945
Övriga kostnader	-	26 786
Summa	4 721 614	4 565 056

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Flyttbidrag, homestyling och mäklararvoden	40 000	796 063
Styrelseomkostnader	100 162	185 808
Löneomkostnader	103 611	-
Konsultarvoden	30 616	45 238
Revisionsarvoden	58 688	75 922
Tidskrifter, kontorsmaterial, telefon och porto	15 482	36 559
Överlåtelse och pantsättningskostnader	-	101 625
Övriga kostnader	24 173	52 525
Summa	372 732	1 293 740

Not 5 Byggnad, mark, förbättringsarbeten och markanläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	85 196 900	85 196 900
Årets anskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	85 196 900	85 196 900
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 246 130	-3 556 130
Årets avskrivning	-700 000	-690 000
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-4 946 130	-4 246 130
Utgående redovisat värde byggnad	80 250 770	80 950 770
Mark	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	-689 799	-
Årets avskrivning	-689 799	-689 799
Utgående avskrivningar enl plan på förbättringsarbeten	-1 379 598	-689 799
Utgående redovisat värde förbättringsarbeten	24 289 814	24 979 613

	2010-12-31	2009-12-31
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 544 971	1 498 234
Årets anskaffningar	-	46 737
Utgående anskaffningsvärde	1 544 971	1 544 971
Ingående avskrivningar	-121 728	-59 929
Årets avskrivning	-61 799	-61 799
Utgående avskrivningar enl plan på markanläggningar	-183 527	-121 728
Utgående redovisat värde markanläggningar	1 361 444	1 423 243
Taxeringsvärde byggnader:	85 340 000	72 324 000
Taxeringsvärde mark:	49 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde	134 340 000	116 324 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	479 052	109 052
-Nyanskaffningar	-	370 000
	479 052	479 052
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-183 052	-97 126
-Årets avskrivning enligt plan	-74 000	-85 926
Utgående avskrivningar enl. plan:	-257 052	-183 052
Utgående redovisat värde inventarier	222 000	296 000

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

	2010-12-31	2009-12-31
Nordea Penningmarknadsfonden		
Anskaffningsvärde	1 440 853	1 440 853
Marknadsvärde	1 844 606	1 830 593

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna avtalsintäkter avs. el och vatten	381 097	-
Upplupna räntebidrag	8 386	14 675
Förutbetald fastighetsförsäkring	66 304	66 096
Förutbetald ekon. förvaltning Valorem	43 630	-
Förutbetalt bredband	74 520	74 520
Förutbetalt tekn. Förvaltning T&T	64 626	64 688
Summa	638 563	219 979

Not 9 Kassa och bank

	2010-12-31	2009-12-31
Kassa	15 319	9 122
SHB	2 127 901	4 395 207
Nordea	-	149 107
Summa	2 143 220	4 553 436

Not 10 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	94 666 518	8 836 627	3 641 974	-11 135 149	-2 724 354
Disp. av f års res			348 972	-3 073 326	2 724 354
Inbetalda insatser	332 605				
Inbetalda avgifter		762 395			
Årets resultat					-1 574 046
Vid årets slut	94 999 123	9 599 022	3 990 946	-14 208 475	-1 574 046

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

	<i>Ränta per 101231</i>	2010-12-31	2009-12-31
Nordea	2,741%	9 791 649	13 291 653
Nordea	2,741%	40 120 000	40 120 000
Varav kortfristig del		500 004	500 004
		49 411 649	52 911 649

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	1 838 542	352 941
Upplupen räntekostnad	237 289	133 219
Fjärrvärme	246 737	207 500
El	131 671	90 000
Revision	35 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 668	23 205
Summa	2 539 907	831 865

Underskrifter

Solna den

Karl Engblom

Anders Vesterlund

Karolin Kvanman

Olivia Norrfjärd

Teresia Rosengren

Henrik Kataja

Henrik Johnsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Barbro Nilsson
Godkänd revisor