

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen TOMTEBODA 1 I SOLNA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2008.

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
Tomteboda 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 10 057 kvm, varav 9 957 utgör lägenhetsarea och 100 kvm utgör lokalarea.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 244 lägenheter med bostadsrätt och 27 lägenheter med hyresrätt.

Föreningen upplåter 1 lokal med hyresrätt vilken uthyrs som basradiostation.

Lägenhetsfördelningen i hela föreningen är

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

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

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 avlopp	2003	Stamrenovering med Prolinemetoden
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 föreningsbastu, 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	
Installation av nedgrävda sopbehållare	2006	
Obligatorisk OVK utförd	2007	
Nyinstallation av hissar i brf. Schakt	2007	
Renovering trädgård	2008	
Renovering tvättstuga	pågående	

Medlemmar

Av föreningens 244 medlemslägenheter har under året 38 överlåtits.

Under året har en nyupplåtelse skett, ytterligare en är nära förestående.

Samtycke till andrahandsuthyrning ges för enligt rekommendation från hyresnämnden.
Omprövning sker var 6:e månad.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Förvaltning

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

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Karl Engblom	Ordförande
Henrik Kataja	Vice Ordförande
Joakim Sundberg	Kassör
Teresia Rosengren	Ledamot
Anneli Larsson	Ledamot
Pezhman Fivrin	Ledamot
Karolin Kvanman	Ledamot
Olivia Norrfjärd	Suppleant
Tobit Collmar	Suppleant
Henrik Johnsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Margareta Kleberg, auktoriserad revisor, Klebergs Revision AB.

Valberedning

I valberedning har ingått:

Phong Truong
Lotta Wallin

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-29.

Utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

Renovering av trädgårdar.

Renovering lägenheter inför nyupplåtelse och försäljning genom mäklare.

Utförda underhållsarbeten efter räkenskapsårets slut

Renovering av tvättstuga, installation av nya maskiner.

Planerade större underhållsarbeten

Vissa förbättringar av skalskydd, ca 200 tkr.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat att lämna avgifterna oförändrade.

Dispositionsförslag

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlade förlust:

årets resultat:	-983.384
ansamlad förlust:	-5.123.757
avsättning till yttre fond enligt stadgar:	<u>-348.972</u>
summa:	-6.456.113

styrelsen föreslår att 6.456.113 kr balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

		2008-12-31	2007-12-31
Nettoomsättning	Not 2	7 397 666	7 187 178
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll		-313 908	-355 751
Drift		-4 395 665	-3 897 057
Förvaltningskostnader		-510 380	-561 669
Fastighetsskatt		-327 240	-362 440
Avskrivningar	Not 3,4, 5, 6	-756 834	-682 243
Summa fastighetskostnader		-6 304 027	-5 859 160
Rörelseresultat		1 093 639	1 328 018
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter o liknande poster		133 006	101 737
Räntebidrag		87 760	131 443
Räntekostnader o liknande poster		-2 260 819	-2 239 769
Summa resultat från finansiella poster		-2 040 053	-2 006 589
Resultat efter finansiella poster		-946 414	-678 571
Skatt		-36 970	-27 969
Årets resultat		-983 384	-706 540

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 3	115 884 320	116 570 320
Förbättringsarbeten	Not 4	25 669 412	24 858 671
Markanläggningar	Not 5	1 438 305	
Inventarier	Not 6	11 926	22 831
Summa materiella anläggningstillgångar		143 003 963	141 451 822
Summa anläggningstillgångar		143 003 963	141 451 822
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-,avgifts-och kundfordringar		185 690	11 904
Övr kortfristiga fordringar		18 912	97 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	483 137	481 888
Summa kortfristiga fordringar		687 739	591 130
Kortfristiga placeringar			
Penningsmarknadsfond	Not 8	1 440 854	1 847 267
Kassa och bank	Not 9	672 385	3 749 100
Summa omsättningstillgångar		2 800 978	6 187 497
SUMMA TILLGÅNGAR		145 804 941	147 639 319
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Not 10			
Bundet eget kapital			
Insatser		88 891 619	88 559 014
Upplåtelseavgifter		4 466 462	4 328 667
Fond för yttre underhåll		3 293 001	2 944 029
Summa bundet eget kapital		96 651 082	95 831 710
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 472 729	-4 417 217
Årets resultat		-983 384	-706 540
Summa ansamlad förlust		-6 456 113	-5 123 757
Summa eget kapital		90 194 969	90 707 953

BALANSRÄKNING

2008-12-31

2007-12-31

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

53 411 653

53 911 657

Summa långfristiga skulder

53 411 653

53 911 657

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld

Not 11

500 004

500 004

Leverantörsskulder

605 333

1 271 476

Skatteskulder

60 051

42 697

Övriga kortfristiga skulder

2 585

1 530

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

1 030 346

1 204 002

Summa kortfristiga skulder

2 198 319

3 019 709

Summa skulder

55 609 972

56 931 366

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

145 804 941

147 639 319

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån

68 237 000

68 237 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

Kassaflödesanalys	2008	2007
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 093 639	1 328 018
Avskrivningar	756 834	682 243
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag	219 934	233 180
Erlagd ränta	-2 259 987	-2 239 769
Betald inkomstskatt	-36 970	-27 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-226 550	-24 297
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring övriga kortfristiga fordringar	-96 609	147 071
Förändring övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-821 390	1 006 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-1 144 549	1 129 348
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark/fin. tillgångar	-2 308 975	-2 149 161
Försäljning värdepapper	406 413	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 902 562	-2 149 161
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder i kreditinstitut	-500 004	-500 004
Upptagna lån	0	0
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	470 400	960 889
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-29 604	460 885
Årets kassaflöde	-3 076 715	-558 928
Likvida medel vid årets början	3 749 100	4 308 029
Likvida medel vid årets slut	672 385	3 749 100
Förändring likvida medel	-3 076 715	-558 929

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Tomtebodan 1:s årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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	686 000	(föreg år 671 338)
Inventarier	10%	
Markinventarier	4%	

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 balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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 har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Antalet anställda

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

Not 2

	2008	2007
Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 517 343	5 505 615
Hyror bostäder	1 048 405	1 042 356
Hyror lokaler/förråd	40 632	39 156
Hyror p-platser/p-avgifter	135 500	90 250
Elavgifter	489 268	297 174
Övr fakturerade kostnader	3 500	2 950
Överlåtelseavgifter	38 808	51 378
Pantsättningsavgifter	38 386	55 140
Övriga intäkter	85 824	103 159
Summa nettoomsättning	7 397 666	7 187 178

Not 3

	2008-12-31	2007-12-31
Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	85 196 900	85 196 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 196 900	85 196 900
Ingående avskrivningar	-2 870 130	-2 198 792
Årets avskrivningar (inklusive avskrivningar på förbättringsarbeten)	-686 000	-671 338
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 556 130	-2 870 130
Utgående restvärde enligt plan	81 640 770	82 326 770
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	34 243 550	34 243 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 243 550	34 243 550
Utgående bokfört värde byggnad och mark	115 884 320	116 570 320
Taxeringsvärde		
Byggnad	72 324 000	72 324 000
Mark	44 000 000	44 000 000
	116 324 000	116 324 000

Not 4

	2008-12-31	2007-12-31
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	24 858 671	22 709 510
Årets ombyggnad	810 741	2 149 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 669 412	24 858 671
Avskrivning på förbättringsarbeten görs i samband med och ingår i avskrivning på byggnad		
Utgående restvärde förbättringsarbeten	25 669 412	24 858 671

Not 5	2008-12-31	2007-12-31
Markanläggningar		
Årets anskaffningsvärde	1 498 234	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 498 234	0
Årets avskrivning	-59 929	0
Utgående avskrivningar	-59 929	0
Utgående restvärde förbättringsarbeten	1 438 305	0

Not 6	2008-12-31	2007-12-31
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	109 052	109 052
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 052	109 052
Ingående avskrivningar	-86 221	-75 316
Årets avskrivningar	-10 905	-10 905
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 126	-86 221
Utgående restvärde enligt plan	11 926	22 831
S:a bokfört värde anläggningstillgångar	143 003 963	141 451 822

Not 7	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter		
Förutbetald fastighetsförsäkring	53 293	50 504
Förutbet/räntetaxkostn periodiseras	104 714	201 714
Upplupna räntebidrag	20 965	29 351
Förutbetalt förvaltningsarvode	218 645	200 319
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 520	0
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	483 137	481 888

Not 8	2008-12-31	2007-12-31
Kortfristiga placeringar		
Penningmarknadsfond Marknadsvärde	1 788 559	2 185 251

Not 9

2008-12-31

2007-12-31

Kassa och bank

Kassa	20 821	7 821
SHB	530 096	3 410 110
Nordea	121 468	331 169
Summa kassa och bank	672 385	3 749 100

Not 10

Eget kapital

	Bundet eget kapital			Ansamlad förlust	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst-/ förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	88 559 014	4 328 667	2 944 029	-4 417 217	-706 540
Föreg års resultat omförs				-706 540	706 540
Inbetalda insatser	332 605				
Inbetalda upplåtelseavgifter		137 795			
Avsättning till yttre fond			348 972	-348 972	
Anspråktagande av yttre fond					
Årets resultat					-983 384
Belopp vid årets utgång	88 891 619	4 466 462	3 293 001	-5 472 729	-983 384

Not 11

Skulder till kreditinstitut

	Ränte- sats		Lånebelopp 2008-12-31	Lånebelopp 2007-12-31
Nordea	3,559%	rörlig*)	13 791 657	14 291 661
Nordea	5,800%	rörlig*)	40 120 000	40 120 000
Summa inteckningslån			53 911 657	54 411 661
Varav kortfristig del			500 004	500 004
Summa långfristig del			53 411 653	53 911 657

*) Rörligt lån med räntetak på 4 år med 3,30% resp 5 år med 3,70%, vilket gör att oavsett faktisk rörlig ränta, kommer föreningens ränta inte vara högre än de angivna taken.
Omförhandling för del av räntetaksåren görs 13 juli 2009.

Not 12

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter		
Upplupen räntekostnad	350 863	429 346
Förutbetalda hyror/avgifter	388 799	477 646
Fjärrvärmekostnad	177 600	170 200
Elkostnad	90 000	94 600
Övr upplupna kostnader	3 084	12 210
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	1 030 346	1 204 002

Solna den 2009

Bostadsrättsföreningen Tomtebodan 1 i Solna
Styrelsen

Karl Engblom

Joakim Sundberg

Karolin Kvanman

Theresia Rosengren

Henrik Kataja

Anneli Larsson

Pezhman Fivrin

Min revisionsberättelse har lämnats den

2009.

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor