

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

bn

Medlemmar

Av föreningens 249 medlemslägenheter har under året 37 överlåtits.

Under året har 5 nyupplåtelser 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 nyupplåtelser 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.

Bn

RESULTATRÄKNING

	Not 1	2009-12-31	2008-12-31
Nettoomsättning	Not 2	7 411 886	7 397 666
Fastighetskostnader			
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
Summa fastighetskostnader		-9 108 124	-6 304 027
Rörelseresultat		-1 696 238	1 093 639
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter o liknande poster		1 243	133 006
Räntebidrag		61 432	87 760
Räntekostnader o liknande poster		-1 090 464	-2 260 819
Summa resultat från finansiella poster		-1 027 789	-2 040 053
Resultat efter finansiella poster		-2 724 027	-946 414
Skatt		-327	-36 970
Årets resultat		-2 724 354	-983 384

8a

BALANSRÄKNING

	Not 1	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
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
Summa materiella anläggningstillgångar		141 893 176	143 003 963
Finansiella anläggningstillgångar			
Penningmarknadsfond	Not 10	1 440 854	1 440 854
Summa anläggningstillgångar		143 334 030	144 444 817
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-, 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
Summa kortfristiga fordringar		449 584	687 739
Kassa och bank	Not 12	4 553 437	672 385
Summa omsättningstillgångar		5 003 021	1 360 124
SUMMA TILLGÅNGAR		148 337 051	145 804 941

BALANSRÄKNING

Not 1

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2009-12-31

2008-12-31

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

94 666 518

88 891 619

Upplåtelseavgifter

8 836 627

4 466 462

Fond för yttre underhåll

3 641 974

3 293 001

Summa bundet eget kapital

107 145 119

96 651 082

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-11 135 149

-5 472 729

Årets resultat

-2 724 354

-983 384

Summa ansamlad förlust

-13 859 503

-6 456 113

Summa eget kapital

93 285 616

90 194 969

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

52 911 649

53 411 653

Summa långfristiga skulder

52 911 649

53 411 653

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

Summa kortfristiga skulder

2 139 786

2 198 319

Summa skulder

55 051 435

55 609 972

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

148 337 051

145 804 941

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån

68 287 000

68 237 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

3n

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

fn

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 tomträttsavtal 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
Nettoomsättning		
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
Summa nettoomsättning	7 411 886	7 397 666

Not 3

Reparationer och underhåll		
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
Summa reparationer och underhåll	1 375 124	313 908

Not 4

Drift		
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
Summa driftskostnader	4 565 056	4 470 816

Not 5

Övriga rörelsekostnader		
Flyttbidrag, homestyling och märklavarvoden	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
Summa övriga rörelsekostnader	1 293 740	435 229

Not 6	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	85 196 900	85 196 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 196 900	85 196 900
Ingående avskrivningar	-3 556 130	-2 870 130
Årets avskrivningar	-690 000	-686 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 246 130	-3 556 130
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	34 243 550	34 243 550
Utgående restvärde enligt plan	34 243 550	34 243 550
Utgående bokfört värde byggnad och mark	115 194 320	115 884 320
Taxeringsvärde		
Byggnad	72 324 000	72 324 000
Mark	44 000 000	44 000 000
	116 324 000	116 324 000
Not 7	2009-12-31	2008-12-31
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	25 669 412	24 858 671
Årets ombyggnad	0	810 741
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 669 412	25 669 412
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-689 799	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-689 799	0
Utgående restvärde förbättringsarbeten	24 979 613	25 669 412

Bn

	2009-12-31	2008-12-31
Not 8		
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 498 234	0
Årets anskaffningsvärde	46 737	1 498 234
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 544 971	1 498 234
Ingående avskrivning	-59 929	0
Årets avskrivning	-61 799	-59 929
S:a ackumulerade avskrivningar	-121 728	-59 929
Utgående restvärde förbättringsarbeten	1 423 243	1 438 305
Not 9		
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	109 052	109 052
Årets inköp	370 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	479 052	109 052
Ingående avskrivningar	-97 126	-86 221
Årets avskrivningar	-85 926	-10 905
Utgående ackumulerade avskrivningar	-183 052	-97 126
Utgående restvärde enligt plan	296 000	11 926
Not 10		
Finansiella anläggningstillgångar	2009-12-31	2008-12-31
Penningmarknadsfond	1 440 854	1 440 854
På balansdagen uppgår marknadsvärdet på ovanstående värdepapper till 1 830 593 kr.		
Not 11		
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	66 096	53 293
Förutbet/räntetaxskostn periodiseras	0	104 714
Upplupna räntebidrag	14 675	20 965
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 688	218 645
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 520	85 520
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	219 979	483 137

sh

Not 12

2009-12-31

2008-12-31

Kassa och bank

Kassa	9 122	20 821
SHB	4 395 207	530 096
Nordea	149 107	121 468
Summa kassa och bank	4 553 436	672 385

Not 13

Eget kapital

	Bundet eget kapital			Ansamlad förlust	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst-/ förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	88 891 619	4 466 462	3 293 001	-5 472 729	-983 384
Justerat belopp *	3 889 587	-3 889 587			
Justerat belopp *		4 330 064		-4 330 064	
Föreg års resultat omförs				-983 384	983 384
Inbetalda insatser	1 885 312				
Inbetalda upplåtelseavgifter		3 929 688			
Avsättning till yttre fond			348 972	-348 972	
Årets resultat					-2 724 354
Belopp vid årets utgång	94 666 518	8 836 627	3 641 973	-11 135 149	-2 724 354

* Ändring av redovisningsprincip avseende mäklararvode, homestyling och flyttbidrag för hyresrätter

Not 14

Skulder till kreditinstitut	Ränte- sats		Lånebelopp	Lånebelopp
			2009-12-31	2008-12-31
Nordea	1,355%	rörlig	13 291 653	13 791 657
Nordea	1,355%	rörlig	40 120 000	40 120 000
Varav kortfristig del			500 004	500 004
Summa långfristig del			52 911 649	53 411 653

Not 15

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter		
Upplupna arvoden inkl soc avgifter	14 205	0
Upplupen räntekostnad	133 219	350 863
Förutbetalda hyror/avgifter	352 941	388 799
Fjärrvärmekostnad	207 500	177 600
Elkostnad	90 000	90 000
Sopkostnad	9 000	0
Övr upplupna kostnader	0	3 084
Upplupna revisionsarvoden	25 000	20 000
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	831 865	1 030 346

Solna den 18/5 2010

Bostadsrättsföreningen Tomtebodan 1 i Solna
Styrelsen


Karl Engblom


Joakim Sundberg


Henrik Kataja


Henrik Johnsson


Karolin Kvanman


Theresia Rosengren


Olivia Norrfjärd

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5- 2010.


Barbro Nilsson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tomtebod 1 i Solna

Org.nr. 769605-9703

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Tomtebod 1 i Solna för år 2009-01-01 -- 2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 maj 2010



Barbro Nilsson

Godkänd revisor