

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tuben 4

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2007-11-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TUBEN 4	1980	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

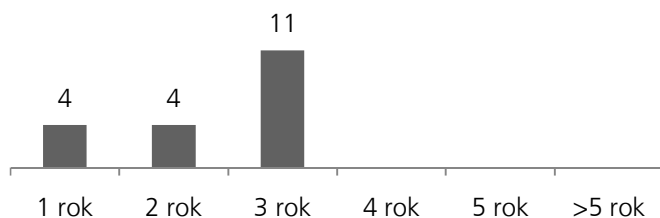
Fastigheten bebyggdes 1885 och består av ett flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1471 kvadratmeter, varav 1396 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 75 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:



I fastigheten finns en gemensamhetslokal med övernattningsmöjlighet.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan.

Underhållsplanen uppdaterades 2010 (ÅF har gjort besiktning av huset och åtgärdsförslag, dock är det inte infört i underhållsplanen).

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ombyggnad soprum	2001	
Fasadrenovering	2005	Mindre del
Säkerhetsdörrar	2005	
Upprustning gård	2005	
Trapphus	2005 - 2006	
Nya balkonger	2008	
Ny värmeanläggning	2009	

Planerad åtgärd	År
nytt gårdsbjälklag	2010

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Hagbloms Fastighetsservice
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 19 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Martina Sovre	Ordförande
Barbro Roos	Ledamot
Gordan Zdravkovic	Ledamot

Birgitta Niskanen	Suppleant
Mia Ejendal	Suppleant
Per Wetterdal	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit nio protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Larsson	Ordinarie Intern
Bengt Elmerstad	Ordinarie Intern
Magnus Roos	Suppleant Intern

Valberedning

Magnus Roos

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ny värmeanläggning installerades.

Lägenheten på n.b.ö.g. fick en fönsterdörr mot gården.

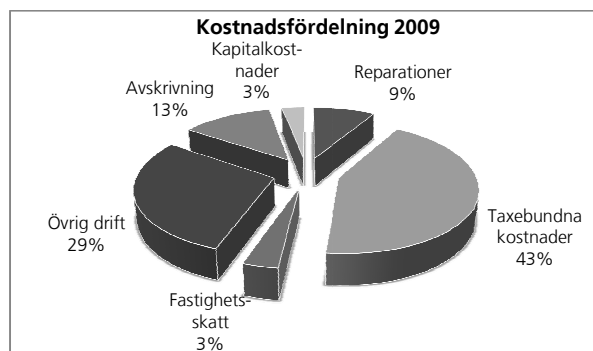
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Upphandling pågår nytt gårdsbjälklag, planerat utförande under sommaren 2010

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1396 kvm bostäder och 75 kvm lokaler



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	125 kr
Årsavgifter	497 kr
Ränta och utdelning	4 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	54 kr
Taxebundna kostnader	273 kr
Fastighetsskatt	22 kr
Övrig drift	184 kr
Avskrivningar	79 kr
Kapitalkostnader	19 kr

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	497	472	460	449
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	716	325	185
Elkostnad/kvm totalyta	113	111	180	16
Värmekostnad/kvm totalyta	126	117	128	130
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	15	15	17

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-223 043
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-1 779 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-10 000
summa	-2 012 043

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-2 012 043**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	703 392	707 083
Övriga rörelseintäkter		613	1 998
		704 005	709 081
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-122 008	-115 891
Reparationer		-63 940	-20 521
Periodiskt underhåll		-15 644	0
Taxebundna kostnader		-402 318	-379 443
Övriga driftskostnader		-39 161	-36 843
Fastighetsskatt		-33 088	-31 720
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-109 836	-116 159
Avskrivningar		-116 631	-104 904
		-902 625	-805 480
RÖRELSERESULTAT		-198 620	-96 399
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 192	5 335
Räntekostnader		-28 126	-41 482
		-22 934	-36 147
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-221 554	-132 546
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 525	-414
Skatt ändrad taxering		36	0
		-1 489	-414
ÅRETS RESULTAT		-223 043	-132 960

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	2 854 750	2 748 588
Maskiner och inventarier Not 4	17 066	19 908
	2 871 816	2 768 496
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	400	400
	400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 872 216	2 768 896
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	9 031	9 399
Förutbetalda kostnader Not 5	32 388	20 075
	41 419	29 474
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	11 536	11 536
SBC klientmedel i SHB	1 486 846	680 647
	1 498 382	692 183
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 539 801	721 657
SUMMA TILLGÅNGAR	4 412 017	3 490 553

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 139 006	2 068 371
Upplåtelseavgifter		4 030 906	2 049 355
Fond för yttre underhåll	Not 7	30 000	20 000
		6 199 912	4 137 726
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 789 000	-1 646 040
Årets resultat		-223 043	-132 960
		-2 012 043	-1 779 000
SUMMA EGET KAPITAL		4 187 869	2 358 726
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	2 203	2 203
		2 203	2 203
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	0	1 000 000
		0	1 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		104 090	97 213
Skatteskulder		4 668	3 061
Övriga kortfristiga skulder		4 288	0
Upplupna kostnader	Not 10	52 556	10 346
Förutbetalda avgifter och hyror		56 343	19 004
		221 945	129 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 412 017	3 490 553
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	2 343 000	2 343 000
Varav i eget förvar		1 843 000	1 843 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,50	1,50
Fastighetsförbättringar	10,00	10,00
Värmeanläggning	10,00	10,00
Soprum/sophus	10,00	10,00
Port/säkerhetsdörr	10,00	10,00
Fasad	5,00	5,00
Markanläggning	5,00	5,00
Maskiner	10,00	10,00
Inventarier		

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond har upphört 1998

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2009	2008
Årsavgifter	693 984	658 507
Hysesintäkter	9 408	48 576
	703 392	707 083

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	62 712	60 300
Fastighetsskötsel enl beställn	25 964	20 706
Snöröjning/sandning	12 950	0
Städning enligt beställning	6 000	3 500
Sotning	0	1 915
Hissbesiktning	4 355	1 200
Myndighetstillsyn	0	11 700
Serviceavtal	8 561	0
Hiss	0	8 187
Ventilation	0	2 813
Förbrukningsmateriel	1 466	5 570
	122 008	115 891

Not 2 forts	2009	2008
Reparationer		
Fastighet förbättringar	1 011	0
Hyseslägenheter	522	0
Brf Lägenheter	4 100	0
Tvättstuga	6 580	0
Entré/trapphus	1 859	0
Lås	5 421	0
VVS	11 028	0
Ventilation	0	2 094
Hiss	9 925	9 269
Tak	0	9 158
Fönster	13 910	0
Mark/gård/utemiljö	7 834	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 750	0
	63 940	20 521
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	15 644	0
	15 644	0
Taxebundna kostnader		
El	165 609	163 828
Värme	185 939	171 984
Vatten	19 848	22 788
Sophämtning/renhållning	17 875	15 744
Grovsopor	13 047	5 099
	402 318	379 443
Övriga driftskostnader		
Försäkring	34 209	32 083
Kabel-TV	4 952	4 760
	39 161	36 843
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 088	31 720
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Avhysning	0	65 000
Förvaltningsarvode	44 879	42 862
Förvaltningsarvoden övriga	1 070	0
Administration	3 807	4 467
Konsultarvode	56 250	0
Medlemsavgift SBC ek för	3 830	3 830
	109 836	116 159

Anställda och personalkostnader

Föreningen har heller inte detta år haft någon anställd personal och några andra ersättningar har inte utgått.

Not 2 forts	2009	2008
Avskrivningar		
Byggnad	26 947	27 000
Förbättringar	72 313	60 528
Markanläggning	14 529	14 532
Maskiner	2 842	2 844
	116 631	104 904
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	902 625	805 480
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 776 026	3 743 852
Nyanskaffningar	219 951	32 174
Utgående anskaffningsvärde	3 995 977	3 776 026
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 027 438	-925 378
Årets avskrivningar enligt plan	-113 789	-102 060
Utgående avskrivning enligt plan	-1 141 227	-1 027 438
Planenligt restvärde vid årets slut	2 854 750	2 748 588
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	910 000	910 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 224 000	10 224 000
Taxeringsvärde mark	12 868 000	12 868 000
	23 092 000	23 092 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	22 200 000	22 200 000
Lokaler	892 000	892 000
	23 092 000	23 092 000
Not 4	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	63 218	63 218
Utgående anskaffningsvärde	63 218	63 218
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-43 310	-40 466
Årets avskrivningar enligt plan	-2 842	-2 844
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-46 152	-43 310
Redovisat restvärde vid årets slut	17 066	19 908

Not 5
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Bankfack	0	724
Försäkring	20 800	19 351
SBC	11 588	0
	<u>32 388</u>	<u>20 075</u>

Not 6
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 139 006	0	70 635	2 068 371
Upplåtelseavgifter	4 030 906	0	1 981 551	2 049 355
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	30 000	10 000	0	20 000
Summa bundet eget kapital	6 199 912	10 000	2 052 186	4 137 726
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 789 000	-10 000	-132 960	-1 646 040
Årets resultat	-223 043	-223 043	132 960	-132 960
Summa ansamlad förlust	-2 012 043	-233 043	0	-1 779 000
Summa eget kapital	4 187 869	-223 043	2 052 186	2 358 726

Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Vid årets början
Reservering enligt stadgar
Vid årets slut

2009	2008
20 000	10 000
10 000	10 000
<u>30 000</u>	<u>20 000</u>

Not 8
Medlemmarnas reparationsfond
Vid årets början
Vid årets slut

2009-12-31	2008-12-31
2 203	2 203
<u>2 203</u>	<u>2 203</u>

Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT
Stadshypotek AB
Summa skulder till kreditinstitut

Räntesats	Belopp	Belopp
2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31
5,500 %	0	1 000 000
	<u>0</u>	<u>1 000 000</u>