

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tuben 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.

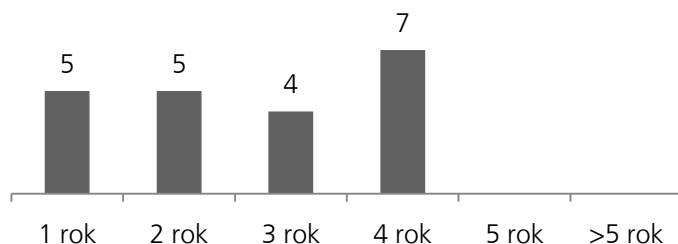
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 471 kvadratmeter, varav 1 447 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 24 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Pianolärare	13 kvm	2011-12-31

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2013.
Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
2 nya balkonger och 2 nya altandörrar	2011
Gårdsbjälklag, källarförråd, gårdsupprustning	2010 - 2011
Planerad åtgärd	År
Taksäkerhet och takmålning	2012
Installation av bredband	2012
Ventilationsöversyn gårdshuset	2012
Översyn av stammar, ev. renovering	2012
Fönstermålning	2013
Fönsterbleck och fasadplåtar	2013

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Boax
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Polarstäd

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 22 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gordan Zdravkovic	Ledamot
Martina Rosa Francisca Sovre	Ledamot
Barbro Marita Roos	Ledamot
Karl Niklas Skog	Suppleant
Per-Erik Jacob Kulling	Suppleant
Birgitta Pirkko Marjatta Niskanen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Magnus Roos	Sammanställande
Peter Agild	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Gårdsrenovering slutfördes.
Gårdshusvinden såldes.
Lilla gårdshuset fick vatten och värme.
Hyran höjdes för lokalen.
Grovsoptum och cykelrum inrättades i källaren.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

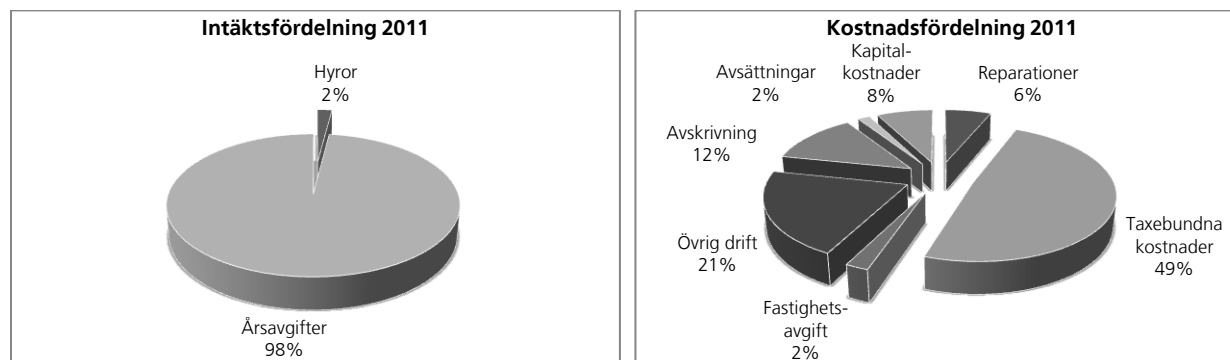
Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Om större underhållsåtgärder utförs kommer vi att behöva ta lån och ev. höja avgiften.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2011-07-01 med 15 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 447 kvm bostäder och 24 kvm lokaler.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	516	478	480	472
Hyror/kvm hyresrättsyta	1208	713	724	759
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 360	0	0	716
Elkostnad/kvm totalyta	173	139	113	111
Värmekostnad/kvm totalyta	124	132	126	117
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	13	13	15
Kapitalkostnader/kvm totalyta	51	0	19	28

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-212 580
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 251 738
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-10 000
summa ansamlad förlust	-2 474 318

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-2 474 318
----------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	790 000	713 052
Övriga rörelseintäkter		1	4 288
		790 001	717 340
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-96 101	-107 334
Reparationer		-62 380	-80 122
Taxebundna kostnader		-491 889	-447 498
Övriga driftskostnader		-36 052	-40 620
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-22 682	-32 711
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-66 227	-127 539
Personalkostnader		-8 721	0
Avskrivningar		-126 057	-113 095
		-910 109	-948 918
RÖRELSERESULTAT		-120 108	-231 578
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		833	3 408
Räntekostnader		-76 589	0
		-75 756	3 408
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-195 864	-228 170
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	-16 716	0
		-16 716	0
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-1 525
		0	-1 525
ÅRETS RESULTAT		-212 580	-229 695

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	7 931 642	2 744 496
Pågående byggnation	Not 4	0	2 740 220
Maskiner och inventarier	Not 5	-237	1 187
		7 931 405	5 485 903
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		400	400
		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 931 805	5 486 303
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		4 408	0
Övriga fordringar		3 443	4 907
Förutbetalda kostnader	Not 6	19 356	20 613
		27 207	25 520
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		11 640	11 536
SBC klientmedel i SHB		426 073	636 601
		437 713	648 137
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		464 920	673 657
SUMMA TILLGÅNGAR		8 396 725	6 159 960

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 192 244	2 139 006
Upplåtelseavgifter		6 187 668	5 530 906
Fond för yttre underhåll	Not 8	50 000	40 000
		8 429 912	7 709 912
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 261 738	-2 022 043
Årets resultat		-212 580	-229 695
		-2 474 318	-2 251 738
SUMMA EGET KAPITAL		5 955 594	5 458 174
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	14 871	2 203
		14 871	2 203
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	2 000 000	0
		2 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		308 662	586 046
Skatteskulder		0	5 259
Upplupna kostnader	Not 11	53 495	51 519
Förutbetalda avgifter och hyror		64 102	56 759
		426 259	699 583
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		8 396 725	6 159 960
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	3 143 000	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.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	10,0%	10,0%
Värmeanläggning	6,6%	10,0%
Soprum/sophus	Fullt avskriven	10,0%
Port/säkerhetsdörr	5,0%	10,0%
Fasad	5,0%	5,0%
Markanläggning	2,5/5,0%	5,0%
Maskiner	10,0%	10,0%

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	2011	2010
ÅRSavgifter och Hyror		
Årsavgifter	774 296	703 788
Hyresintäkter	15 704	9 264
	790 000	713 052

Not 2		
RÖRELSENS KOSTnader		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	52 079	59 513
Fastighetsskötsel enligt beställning	5 613	32 092
Snöröjning/sandning	0	6 050
Städning entreprenad	15 112	1 376
Sotning	2 204	0
Hissbesiktning	4 735	3 868
Gård	6 184	0
Serviceavtal	9 227	4 435
Förbrukningsmateriel	947	0
	96 101	107 334

Not 2 fortsättning	2011	2010
Reparationer		
Hyseslägenheter	0	12 775
Gemensamma utrymmen	1 707	0
Tvättstuga	5 745	0
Entré/trapphus	1 675	3 483
Lås	12 019	7 757
VVS	9 632	2 293
Värmeanläggning/undercentral	0	3 187
Elinstallationer	15 811	19 823
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 462	0
Hiss	0	9 661
Huskropp utvändigt	0	8 106
Balkonger/altaner	3 093	0
Mark/gård/utemiljö	3 236	0
Övrigt	0	13 038
	62 380	80 122
Taxebundna kostnader		
El	258 901	207 324
Värme	184 696	196 841
Vatten	19 443	19 339
Sophämtning/renhållning	24 818	23 681
Grovsopor	4 031	313
	491 889	447 498
Övriga driftskostnader		
Försäkring	30 838	35 524
Kabel-TV	5 214	5 096
	36 052	40 620
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 682	32 711
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Föreningskostnader	384	0
Styrelseomkostnader	5 000	0
Förvaltningsarvode	47 805	46 538
Förvaltningsarvoden övriga	2 813	9 098
Administration	6 125	10 984
Korttidsinventarier	0	7 819
Konsultarvode	0	49 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 100	4 100
	66 227	127 539
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	6 636	0
Sociala kostnader	2 085	0
	8 721	0

Not 2 fortsättning	2011	2010
Avskrivningar		
Byggnad	26 893	26 893
Förbättringar	61 082	68 835
Markanläggning	36 658	14 526
Maskiner	1 424	2 841
	126 057	113 095

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	910 109	948 918
-----------------------------------	----------------	----------------

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 995 977	3 995 977
Nyanskaffningar	5 311 779	0
Utgående anskaffningsvärde	9 307 756	3 995 977

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 251 481	-1 141 227
Årets avskrivningar enligt plan	-124 634	-110 254
Utgående avskrivning enligt plan	-1 376 114	-1 251 481

Planenligt restvärde vid årets slut	7 931 642	2 744 496
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	910 000	910 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 112 000	13 112 000
Taxeringsvärde mark	17 374 000	17 374 000
	30 486 000	30 486 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	30 200 000	30 200 000
Lokaler	286 000	286 000
	30 486 000	30 486 000

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	2 740 220
	0	2 740 220

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50 180	63 218
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	-13 038
Utgående anskaffningsvärde	50 180	50 180
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-48 993	-46 152
Årets avskrivningar enligt plan	-1 424	-2 841
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-50 417	-48 993
Redovisat restvärde vid årets slut	-237	1 187

Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	14 316	20 613
Serviceavtal	5 040	0
	19 356	20 613

Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 192 244	53 238	0	2 139 006
Upplåtelseavgifter	6 187 668	656 762	0	5 530 906
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	50 000	10 000	0	40 000
Summa bundet eget kapital	8 429 912	720 000	0	7 709 912
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 261 738	-10 000	-229 695	-2 022 043
Årets resultat	-212 580	-212 579	229 695	-229 695
Summa ansamlad förlust	-2 474 318	-222 579	0	-2 251 738
Summa eget kapital	5 955 594	497 421	0	5 458 174

Not 8	2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	40 000	30 000
Reservering enligt stadgar	10 000	10 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande för underhåll	0	0
Vid årets slut	50 000	40 000

Not 9	2011-12-31	2010-12-31
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	2 203	2 203
Årets avsättning	16 716	0
lanspråktagande	-4 048	0
Vid årets slut	14 871	2 203

Not 10	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,620 %	1 000 000	0	2013-01-30
Stadshypotek AB	4,150 %	200 000	0	2014-03-30
Stadshypotek AB	3,910 %	800 000	0	2014-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		2 000 000	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		2 000 000	0	

Not 11
UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	19 921	25 265
Värme	22 249	25 401
Vatten	876	853
Sophämtning	426	0
Ränta	10 023	0
	53 495	51 519

STOCKHOLM den / 2012

Barbro Marita Roos
Ledamot

Martina Rosa Francisca Sovre
Ledamot

Gordan Zdravkovic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Bengt Elmerstad
Intern revisor

Peter Larsson
Intern revisor