

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tuben 4

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

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

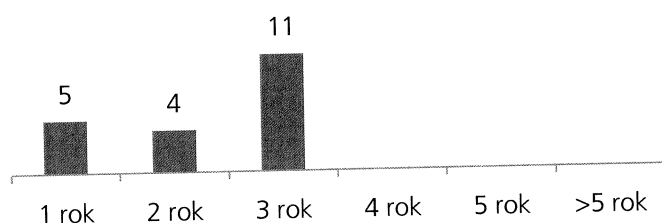
Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1495 kvadratmeter, varav 1471 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 24 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter 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 2004-10-18 och sträcker sig fram till 2008. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Nya balkonger		Beslutat på stämman 2007 om att söka bygglov
Planerad åtgärd	År	
nytt gårdsbjälklag	2010	
stamrening	2012	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Hagbloms Fastighetsservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 st.

Ingen av föreningens medlemslägenheter har 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 Rosa Francisca Sovre	Ordförande
Gordan Zdravkovic	Ledamot
Barbro Marita Roos	Ledamot
Per Kulling	Suppleant
Mia Ejendal	Suppleant
Birgitta Niskanen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Magnus Roos	Sammanställande
-------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2010-10-28. Extra stämma med anledning av gårdsrening och försäljning av gårdsvinden samt "Pianohuset" framtid..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Gårdsrenovering upphandlades och arbetena påbörjades.
Föreningslokal blev upplåten som bostadsrätt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

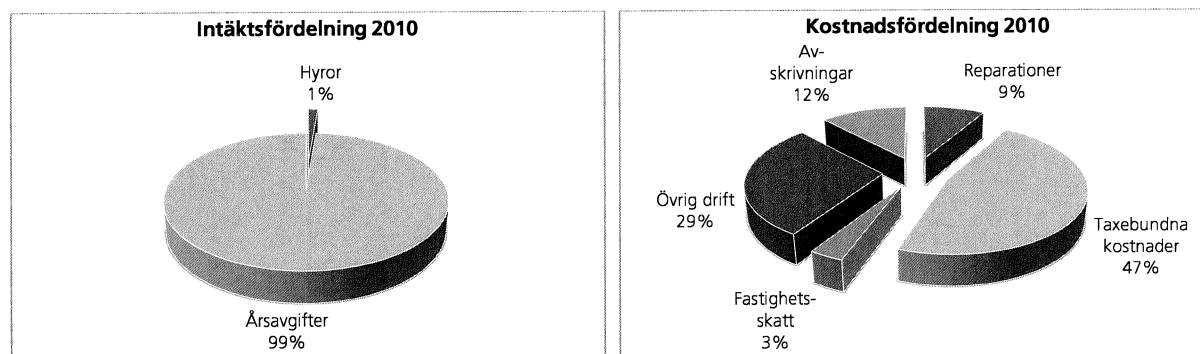
Gårdshusvinden såldes

Föreningens ekonomi

Föreningen avser att ta upp lån på ca 2 miljoner för att täcka kostnader för gårdsbjälklag.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2011-07-01 med 15 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	386 kr
Årsavgifter	478 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Övriga intäkter	3 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	54 kr
Taxebundna kostnader	299 kr
Fastighetsskatt	22 kr
Övrig drift	184 kr
Avskrivningar	76 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1471 kvm bostäder och 24 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	478	497	472	460
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	716	325
Elkostnad/kvm totalyta	139	113	111	180
Värmekostnad/kvm totalyta	132	126	117	128
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	13	15	15

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 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	-229 695
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-1 779 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-10 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-2 018 695

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-2 018 695**

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	713 052	703 392
Övriga rörelseintäkter		4 288	613
		717 340	704 005
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-107 334	-122 008
Reparationer		-80 122	-63 940
Periodiskt underhåll		0	-15 644
Taxebundna kostnader		-447 498	-402 318
Övriga driftskostnader		-40 620	-39 161
Fastighetsskatt		-32 711	-33 088
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-127 539	-109 836
Avskrivningar		-113 095	-116 631
		-948 918	-902 625
RÖRELSERESULTAT		-231 578	-198 620
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 408	5 192
Räntekostnader		0	-28 126
		3 408	-22 934
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-228 170	-221 554
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 525	-1 525
Skatt ändrad taxering		0	36
		-1 525	-1 489
ÅRETS RESULTAT		-229 695	-223 043

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	2 744 496	2 854 750
Pågående byggnation	Not 4	2 740 220	0
Maskiner och inventarier	Not 5	1 187	17 066
		5 485 903	2 871 816
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		400	400
		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 486 303	2 872 216
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		4 907	9 031
Förutbetalda kostnader	Not 6	20 613	32 388
		25 520	41 419
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		11 536	11 536
SBC klientmedel i SHB		636 601	1 486 846
		648 137	1 498 382
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		673 657	1 539 801
SUMMA TILLGÅNGAR		6 159 960	4 412 017

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 139 006	2 139 006
Upplåtelseavgifter		5 530 906	4 030 906
Fond för yttre underhåll	Not 8	40 000	30 000
		7 709 912	6 199 912
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 022 043	-1 789 000
Årets resultat		-229 695	-223 043
		-2 251 738	-2 012 043
SUMMA EGET KAPITAL		5 458 174	4 187 869
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	2 203	2 203
		2 203	2 203
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		586 046	104 090
Skatteskulder		5 259	4 668
Övriga kortfristiga skulder		0	4 288
Upplupna kostnader	Not 10	51 519	52 556
Förutbetalda avgifter och hyror		56 759	56 343
		699 583	221 945
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 159 960	4 412 017
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		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.

	2010	2009
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	10,00 %	10,00 %

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	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	703 788	693 984
Hysesintäkter	9 264	9 408
	713 052	703 392

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	59 513	62 712
Fastighetsskötsel enl beställn	32 092	25 964
Snöröjning/sandning	6 050	12 950
Städning entreprenad	1 376	0
Städning enligt beställning	0	6 000
Hissbesiktning	3 868	4 355
Serviceavtal	4 435	8 561
Förbrukningsmateriel	0	1 466
	107 334	122 008

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	1 011
Hyreslägenheter	12 775	522
Brf Lägenheter	0	4 100
Tvättstuga	0	6 580
Entré/trapphus	3 483	1 859
Lås	7 757	5 421
VVS	2 293	11 028
Värmeanläggning/undercentral	3 187	0
Elinstallationer	19 823	0
Hiss	9 661	9 925
Huskropp utvändigt	8 106	0
Fönster	0	13 910
Mark/gård/utemiljö	0	7 834
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 750
Övrigt	13 038	0
	80 122	63 940

Periodiskt underhåll

Entré/trapphus	0	15 644
	0	15 644

Taxebundna kostnader

El	207 324	165 609
Värme	196 841	185 939
Vatten	19 339	19 848
Sophämtning/renhållning	23 681	17 875
Grovsopor	313	13 047
	447 498	402 318

Övriga driftskostnader

Försäkring	35 524	34 209
Kabel-TV	5 096	4 952
	40 620	39 161

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

32 711 33 088

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Förvaltningsarvode	46 538	44 879
Förvaltningsarvoden övriga	9 098	1 070
Administration	10 984	3 807
Korttidsinventarier	7 819	0
Konsultarvode	49 000	56 250
Medlemsavgift SBC ek för	4 100	3 830
	127 539	109 836

Anställda och personalkostnader

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

Avskrivningar

Byggnad	26 893	26 947
Förbättringar	68 835	72 313
Markanläggning	14 526	14 529
Maskiner	2 841	2 842
	113 095	116 631

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

948 918 902 625

Not 3

2010-12-31 2009-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	3 995 977	3 776 026
Nyanskaffningar	0	219 951
Utgående anskaffningsvärde	3 995 977	3 995 977

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 141 227	-1 027 438
Årets avskrivningar enligt plan	-110 254	-113 789
Utgående avskrivning enligt plan	-1 251 481	-1 141 227

Planenligt restvärde vid årets slut

2 744 496 2 854 750

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

910 000 910 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	13 112 000	10 224 000
Taxeringsvärde mark	17 374 000	12 868 000
	30 486 000	23 092 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	30 200 000	22 200 000
Lokaler	286 000	892 000
	30 486 000	23 092 000

Not 4

2010-12-31 2009-12-31

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	2 740 220	0
	2 740 220	0

Not 5

2010-12-31 2009-12-31

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	63 218	63 218
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	-13 038	0
Utgående anskaffningsvärde	50 180	63 218

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-46 152	-43 310
Årets avskrivningar enligt plan	-2 841	-2 842
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-48 993	-46 152

Redovisat restvärde vid årets slut

1 187 17 066

Not 6	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Bankfack	0	0
Försäkring	20 613	20 800
SBC	0	11 588
	20 613	32 388

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	2 139 006	0	0	2 139 006
Upplåtelseavgifter	5 530 906	1 500 000	0	4 030 906
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	40 000	10 000	0	30 000
Summa bundet eget kapital	7 709 912	1 510 000	0	6 199 912
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 022 043	-10 000	-223 043	-1 789 000
Årets resultat	-229 695	-229 695	223 043	-223 043
Summa ansamlad förlust	-2 251 738	-239 695	0	-2 012 043
Summa eget kapital	5 458 174	1 270 305	0	4 187 869

Not 8	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	30 000	20 000
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	40 000	30 000

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	2 203	2 203
Vid årets slut	2 203	2 203

Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

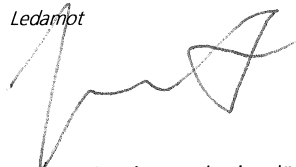
	2010-12-31	2009-12-31
El	25 265	14 926
Värme	25 401	23 844
Vatten	853	836
Snöröjning	0	12 950
	51 519	52 556

STOCKHOLM den 15 2011


Martina Rosa Francisca Sovre
Ordförande


Barbro Marita Roos
Ledamot

Gordan Zdravkovic
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2011


Bengt Elmerstad
Intern revisor


Peter Larsson
Intern revisor

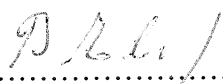
Revisionsberättelse 2010 BRF Tuben 4

Undertecknade av BRF Tuben 4 valda revisorer har granskat årsbokslutet, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2010.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed och vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 110508


.....
Bengt Elmerstad


.....
Peter Larsson