

LITEN ORDLISTA

Här finns förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken i en årsredovisning.

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på bland annat föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

Balansräkning visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

Förvaltningsberättelse är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, bokslutskommentarer och noter.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

Långfristiga skulder är skulder som föreningen skall reglera efter ett till flera år.

Omsättningstillgångar är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Dessa kan omvandlas i rena pengar inom ett år, till exempel bankmedel.

Resultaträkning visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt uppstår således ett underskott.

Ställda pantar avser pantbrev/inteckningar, som föreningen lämnat som säkerhet för lån.

Upplupna kostnader är kostnader som tillhör räkenskapsåret, men där föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

Yttre fond är en fond som styrelsen gör avsättning till enligt underhållsplanen. Denna fond skall täcka framtida underhållsbehov.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trantomten, 769616-8413, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2011 till och med den 31 december 2011.

Medlemmar

Antalet medlemmar var den 31 december 2011, 46 stycken.

Lägenhetsöverlåtelser och upplåtelser

Av föreningens 37 lägenheter har under året 5 stycken lägenheter överlåtit och 0 stycken upplåtits till bostadsrätter.

Revisorer

Föreningen har under året haft revisorerna Jonny Isaksson (PWC) och Bengt Sterner (PWC) som suppleant.

Valberedning

Valberedning har under året bestått av Gun Pettersson och Nadja Boutani Werner (sammankallande).

Föreningsfrågor

Föreningen höll sin årsstämma den 4 maj 2011, totalt 14 medlemmar var representerade. Stämman gick igenom och behandlade årsredovisning och inkomna motioner.

Styrelsen

Under tiden 2011-01-01 - 2011-05-04

Rickard Berg	Ordförande
Kristoffer Biberg	Ledamot
Elisabeth Eriksson	Ledamot
Eva-Lena Jonzon	Ledamot
Gunilla Boding	Suppleant
Torbjörn Ernlund	Suppleant

Under tiden 2011-05-04 - 2011-12-31

Rickard Berg	Ordförande
Therese Asperman	Ledamot
Elisabeth Erikson	Ledamot
Tommy Westerberg	Ledamot
Mikael Westhead	Suppleant

Torbjörn Ernlund flyttade under hösten 2010 och deltog aldrig i styrelsearbetet under någon del av perioden.

Eva-Lena Jonzon slutade i styrelsen i början av 2011 på grund av tidsbrist/personliga skäl.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året arbetat med att på bästa sätt bibehålla värdet genom att underhålla fastigheten och göra beslutade investeringar.

Styrelsen har arbetat med byggnation och installation av den nya undercentralen som ligger på Hoburgsstigen 12, denna driftsattes i slutet av 2011. Detta var viktigt för föreningen då vi med denna kan påverka våra kostnader, genom att spara på värme och varmvatten. Även för att fastigheten skall behålla sitt värde och ge ett tryggt och komfortabelt boende till så låg avgift som möjligt.

Styrelsen har skött upphandling och projektering av byte av fönsterbågar i alla lägenheter samt i alla trapphus, målning av trapphus, markarbeten, byte av lysarmaturer inomhus.

Styrelsen arbetar vidare med att skapa rutiner för information via utskick och publicering på hemsida, ekonomi, underhåll och andra nödvändiga kunskaper om fastighetsägaransvar och hyreslag-stiftningar.

Styrelsen har under året haft nio protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har också haft löpande driftmöten och träffar med förvaltningen och olika entreprenörer samt kontakter med banker och låneinstitut. Styrelsemedlemmarna har kontakt med varandra varje vecka där man stämmer av projekt och diskuterar sådant som är aktuellt.

Föreningens fastighetsinnehav

Bostadsfastigheter

Föreningen består av en gård med grönområden mellan de tre husen som finns på fastigheten. Den sammanlagda lägenhetsytan i fastigheterna uppgår till 2012 kvm fördelade enligt nedan:

- 27 stycken 2 rum, kök, badrum
- 6 stycken 3 rum, kök, badrum
- 3 stycken 4 rum, kök, badrum
- 1 stycken 5 rum, kök, badrum

Av de 37 lägenheterna är 5 stycken upplåtna som hyresrätter.

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckningen är Tomtabacken 3 i Stockholms kommun. Tomtarealen är på 2282 kvm.

Föreningens lokaler

Föreningen har förutom källarförråd, cykelrum och barnvagnsrum ett antal mindre lokaler i källarplan som är uthyrda till både interna och externa hyresgäster.

Inteckningar

Inteckningar tog vid föreningens tillträde ut med totalt 9 000 000 kronor. Under början av 2011 har föreningen amorterat 1 000 000 kronor och har nu kvar lån på 8 000 000 kronor.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos försäkringsbolaget Nordeuropa.

Information

Styrelsen har under året som gått eftersträvat en öppen, rak och tydlig information till medlemmarna. En bra kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna är en förutsättning för att styrelsen skall kunna fatta rätt beslut.

Informationsblad

Målsättningen har varit att fyra gånger om året skicka ut ett informationsblad till alla medlemmar. Det skall kortfattat beskriva viktiga beslut som påverkar boende och övrigt som händer i föreningen. Syftet är att involvera medlemmarna i styrelsens arbete och informera om vad som är aktuellt.

Underhåll och större investeringar under 2011

- Nybyggnation av undercentral
- Byte av ytterbåge fönster samt aluminiumbeklädnad av fönsterram samt bleck.
- Markarbeten - nya buskar, gräsmattor samt andra växter
- Plattläggning - gång samt uteplats, påbörjat ny cykelparkering
- Restaurering av portar
- Ommålning av trapphus
- Ny belysning i trapphus och källargångar

Verksamhetsplan & underhållsplan - 5 år framåt

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att planera för kommande underhållsbehov och investeringar för att garantera fastigheternas livslängd och bevarande.

Förbättringar och nyinvesteringar beroende på komfort och trivsel, lagstiftning och bättre ekonomisk drift skall aktiveras som nyanläggning och skrivas av under relevant antal år. Dessa investeringar innebär en höjning av fastighetens värde.

Kommande och pågående stora projekt som styrelsen utreder och/eller arbetar med är följande:

- Cykelparkering
- Målning under takutskjut
- Utredning gällande tilläggsisolering vindar
- Översyn belysning på gården
- Förändring av utseende Hoburgsstigen 14 (likt övriga)
- Anpassning/förädling av lokalyta Ödmårsvägen 1

Ekonomi

Månadsavgifterna

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 513 kr per kvadratmeter lägenhetsyta, vilket vid jämförelse med grannföreningarna i Traneberg inte kan anses högt.

När det gäller de nödvändiga investeringarna för undercentral finns medel för detta och även för flertalet av övriga projekten ovan. Projekten prioriteras för att undvika behov av nyupplåning. En investeringsplan har tagit fram som också omfattar finansiering.

Ingen höjning har genomförts under 2011, föreningen har haft samma avgift sedan köpet av fastigheten 2009.

Förvaltning

AdEx Fastighetsutveckling AB har under året skött föreningens redovisning, administration, fastighetsskötsel, inkl snöröjning samt teknisk service av våra fastigheter.

Pousette Städservice har skött städning i trapphus och tvättstuga.

Firmus Entreprenad AB har skött föreningens grönområden.

Taxeringsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde för 2011 är 32 073 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-484 230
Årets resultat	-478 987
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-100 000

Återstår till stämmans förfogande - 1 063 217

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

-att i ny räkning överföres -1 063 217

Styrelsen framför sitt tack till förvaltningen,
anlitade entreprenörer och
engagerade medlemmar

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 152 421	1 072 929
Övriga förvaltningsintäkter	2	4 793	11 656
		1 157 214	1 084 585
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Löpande underhåll		-95 047	-82 154
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	3	-50 904	-49 979
Driftskostnader	4	-993 801	-752 444
Administrationskostnader		-4 124	-7 129
Styrelsearbete och revision	5	-113 227	-102 990
Avskrivningar anläggningstillgångar		-159 527	-116 730
		-1 416 630	-1 111 426
Rörelseresultat		-259 416	-26 841
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1	6 703
Räntekostnader		-233 303	-178 392
		-233 302	-171 689
Årets resultat		-492 718	-198 530

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	49 754 705	47 515 528
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 453	516
Skattefordringar		1	0
Övriga fordringar		0	35 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	61 127	44 514
		65 581	80 320
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 215 905	5 070 082
Summa omsättningstillgångar		1 281 486	5 150 402
SUMMA TILLGÅNGAR		51 036 191	52 665 930

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser	8	41 977 365	41 977 365
Underhållsfond		200 000	100 000
Upplåtelseavgifter		1 314 777	1 314 777
		43 492 142	43 392 142
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-484 231	-185 700
Årets resultat		-492 718	-198 530
		-976 949	-384 230
Summa eget kapital		42 515 193	43 007 912
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 000 000	9 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		283 411	534 983
Skatteskulder		5 752	5 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	231 835	117 176
Summa kortfristiga skulder		520 998	658 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 036 191	52 665 930
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		9 000 000	9 000 000
		9 000 000	9 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för företaget väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2011	2010
Årsavgift	914 141	804 571
Hyresintäkter Lokaler	36 920	39 520
Hyresintäkter Bostäder	201 361	228 838
	1 152 422	1 072 929

Not 2 Övriga Intäkter

	2011	2010
Tillägg för hyresrätter och diverse övriga poster	4 794	11 657
	4 794	11 657

Not 3 Fastighetsskatt och fastighetsavgift

	2011	2010
Fastighetsskatt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler och fastighetsavgift 1 302 kr per lägenhet.	50 904	49 979
	50 904	49 979

Not 4 Driftskostnader

	2011	2010
El	52 006	29 852
Uppvärmning	384 313	348 472
Vatten och avlopp	72 320	37 284
Renhållning	34 927	43 664
Snöröjning	39 141	70 753
Förvaltningskostnader	208 669	147 206
Städning och mattbyten	49 443	42 283
Jour, bevakning, utryckning	4 322	589
Bredband till lägenh/lokaler	80 579	10 816
Fastighetsförsäkring	21 995	21 525
Juridiska kostnader	46 086	0
	993 801	752 444

Not 5 Styrelsearbete och Revision

	2011	2010
Styrelsearvoden	42 400	42 400
Internrevision	0	3 000
Revisionsarvoden	20 250	0
Sociala avgifter	13 203	14 263
Styrelseomkostnader, stämma, utbildning	37 374	43 327
	113 227	102 990

Not 6 Byggnader och mark

Avskrivning görs enligt progressiv plan på 100 år.

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad och standardförb	30 222 222	27 476 162
Ingående anskaffningsvärden mark	17 410 038	17 410 038
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 632 260	44 886 200
Årets investeringar i byggnad och standardförbättringar	2 266 990	2 358 836
Årets investering i mark och markanläggningar	131 713	387 222
Årets anskaffningar	2 398 703	2 746 058
Ingående avskrivningar	-116 730	0
Årets avskrivningar	-159 528	-116 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-276 258	-116 730
Utgående redovisat värde	49 754 705	47 515 528
Taxeringsvärden byggnader	19 073 000	19 073 000
Taxeringsvärden mark	13 000 000	13 000 000
	32 073 000	32 073 000
Bokfört värde byggnader	32 344 667	30 105 490
Bokfört värde mark	17 410 038	17 410 038
	49 754 705	47 515 528

Årets investeringar har till största del bestått av fönsterupprustning, undercentral, energisnålare el, säkerhetsdörrar, trapphus- och entreémålning.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
fastighetsförsäkring	18 653	18 264
Förvaltningsarvode	26 250	26 250
Bredband	16 224	0
	61 127	44 514

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	41 977 365	1 314 777	100 000	-384 230
Avsättning till yttre fond			100 000	-100 000
Årets resultat				-492 718
Belopp vid årets utgång	41 977 365	1 314 777	200 000	-976 948

Yttre fonden är avsedd att användas som resultatutjämnning för framtida underhållsbehov. Avsättning till yttre fond och ianspråktagande för genomförda åtgärder görs enligt resultatdisposition på föreningens årsstämma.

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditinstitut	Skuld	Räntesats	Bundet till
Stadshypotek	1 000 000	3,75%	2012-02-09
Stadshypotek	1 000 000	3,75%	2012-02-09
Stadshypotek	6 000 000	2,71%	2012-01-30
Summa	8 000 000		

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	-40 558	-48 040
Upplupna kostnader el	-10 291	-4 937
Upplupna kostnader värme	-71 398	0
Upplupna kostnader snöröjning	-913	-11 474
Upplupna kostnader jour	0	-2 556
Upplupna kostnader arvoden	-28 268	-31 800
Upplupna juridiska kostnader	-40 836	0
Upplupna sociala avgifter	-8 763	-9 991
Upplupna räntor	-24 627	-693
Diverse övriga upplupna kostnader	-6 181	-7 685
	-231 835	-117 176

Styrelsen tackar avslutningsvis medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Stockholm, den 15/4-2012



Rickard Berg



Therese Asperman



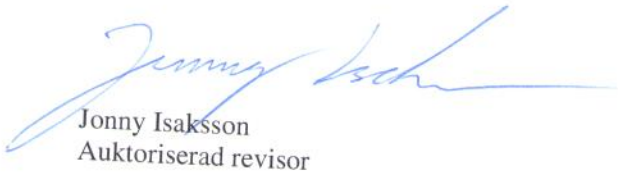
Tommy Westerberg



Elisabeth Eriksson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats . 2012-04-17



Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trantomten, org. nr 769616-8413

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trantomten för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trantomten för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kista den 17 april 2012



Jonny Isaksson

Auktoriserad revisor