

Årsredovisning

2012



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 2012 till och med den 31 december 2012.

Medlemmar

Antalet medlemmar var den 31 december 2012, 46 stycken.

Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelse

Av föreningens 37 lägenheter har under året 6 stycken lägenheter överlåtits och 0 stycken upplåtits till bostadsrätter.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har under året bestått av Hans Olsson och Nadja Boutani Werner (sammankallande).

Föreningsfrågor

Föreningen höll sin årsstämma den 26 April 2012, totalt 12 medlemmar var representerade. Stämman gick igenom och behandlade årsredovisning och inkomna motioner.

Styrelsen

Under tiden 2012-01-01 - 2012-04-26

Rickard Berg	Ordförande
Therese Asperman	Ledamot
Elisabeth Wigren	Ledamot
Tommy Westerberg	Ledamot
Michael Westhead	Suppleant

Under tiden 2012-04-26 - 2012-12-31

Mikael Andrén	Ordförande
Therese Asperman	Ledamot
Jenny Lilja	Ledamot
Tommy Westerberg	Ledamot
Kalle Edblom	Ledamot
Rickard Berg	Suppleant
Elisabeth Wigren	Suppleant

Styrelsens arbete

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

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 och trädgårdsgruppen genomförde föreningens första gemensamma städdag. ett mycket effektivt och enkelt sätt att hålla nere kostnaderna, samt skapa en bra gemenskap i föreningen.

Styrelsen har under året haft tio 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. Föreningen har 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 2012

- Injusteringar av undercentral
- Bygglovsansökningar för cykelgarage
- Omläggningar av föreningens lån.
- Utvärdering av föreningens ekonomi

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, samt omläggning av tak
- Utredning gällande tilläggsisolering vindar
- Anpassning/förädling av lokalyta Ödmårdsvägen 1
- Toalett och dusch möjligheter i källarutrumme

Ekonomi

Månadsavgifterna

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

Projektet prioriteras för att undvika behov av nyupplåning.
En investeringsplan har tagit fram som också omfattar finansiering.

Ingen höjning har genomförts under 2012, föreningen har haft samma avgift sedan köpet av fastigheten 2009.

Förvaltning

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

Takjouren har ansvarat för snöskottning samt borttagning av is från taken

Pousette Städservice har skött städning i trapphus och tvättstuga.

Firmus Entreprenad AB har skött föreningens grönområden.

Taxeringsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde för 2012 är 32 073 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 076 948
Årets resultat	-510 527
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-86 269
Återstår till stämmans förfogande	- 1 673 744
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:	
-att i ny räkning överföres	- 1 673 744

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 154 461	1 152 421
Övriga förvaltningsintäkter		0	4 793
		1 154 461	1 157 214
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Löpande underhåll		-63 353	-95 047
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	3	-53 235	-50 904
Driftskostnader	4	-906 234	-993 801
Administrationskostnader		-7 830	-4 124
Styrelsearbete och revision	5	-104 700	-113 227
Avskrivningar anläggningstillgångar		-246 406	-159 527
		-1 381 758	-1 416 630
Rörelseresultat		-227 297	-259 416
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		13	1
Räntekostnader		-283 243	-233 303
		-283 230	-233 302
Årets resultat		-510 527	-492 718

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	49 771 512	49 754 705
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 453
Skattefordringar		4 666	1
Övriga fordringar		1 540	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	62 207	61 127
		68 413	65 581
Kassa och bank			
Kassa och bank		505 915	1 215 905
Summa omsättningstillgångar		574 328	1 281 486
SUMMA TILLGÅNGAR		50 345 840	51 036 191

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		41 977 365	41 977 365
Underhållsfond		300 000	200 000
Upplåtelseavgifter		1 314 777	1 314 777
		43 592 142	43 492 142
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 076 948	-484 231
Årets resultat		-510 527	-492 718
		-1 587 475	-976 949
Summa eget kapital		42 004 667	42 515 193
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 000 000	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		47 202	283 411
Skatteskulder		6 404	5 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	287 567	231 835
Summa kortfristiga skulder		341 173	520 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 345 840	51 036 191
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

	2012	2011
Årsavgift	914 641	914 141
Hyresintäkter Lokaler	34 924	36 920
Hyresintäkter Bostäder	204 896	201 361
	1 154 461	1 152 422

Not 3 Fastighetsskatt och fastighetsavgift

	2012	2011
Fastighetsskatt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler och fastighetsavgift 1 365 kr per lägenhet.	53 235	50 904
	53 235	50 904

Not 4 Driftkostnader

	2012	2011
El	30 920	52 006
Uppvärmning	322 426	384 313
Vatten och avlopp	48 608	72 320
Renhållning	38 151	34 927
Snöröjning	134 094	39 141
Förvaltningskostnader	165 173	208 669
Städning och mattbyten	51 926	49 443
Jour, bevakning, uttryckning	0	4 322
Bredband till lägenh/lokaler	84 501	80 579
Fastighetsförsäkring	22 613	21 995
Juridiska kostnader	0	46 086
Drift	2 597	0
Myndighetskrav (tillsyn enl Miljöbalken)	5 225	0
	906 234	993 801

Not 5 Styrelsearbete och Revision

	2012	2011
Styrelsearvoden	43 865	42 400
Revisionsarvoden	23 000	20 250
Sociala avgifter	13 900	13 203
Styrelseomkostnader, årsredovisning, stämma	23 935	37 374
	104 700	113 227

Not 6 Byggnader och mark

Avskrivning görs enligt progressiv plan på 100 år.

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad och standardförb	32 620 925	30 222 222
Ingående anskaffningsvärden mark	17 410 038	17 410 038
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 030 963	47 632 260
Årets investeringar i byggnad och standardförbättringar	210 597	2 266 990
Årets investering i markanläggningar	52 615	131 713
Årets anskaffningar	263 212	2 398 703
Ingående avskrivningar	-276 258	-116 730
Årets avskrivningar	-246 405	-159 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-522 663	-276 258
Utgående redovisat värde	49 771 512	49 754 705
Taxeringsvärden byggnader	19 073 000	19 073 000
Taxeringsvärden mark	13 000 000	13 000 000
Bokfört värde byggnader	32 361 473	32 344 667
Bokfört värde mark	17 410 038	17 410 038

Årets investeringar har till största del bestått av undercentral, fönsterupprustning, och markprojekt. Projektet energisnålare el, som var ett pågående projekt föregående år, har nu avslutats och 285 966 kr har övergått till ett avslutat projekt.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
fastighetsförsäkring	19 733	18 653
Förvaltningsarvode	26 250	26 250
Bredband	16 224	16 224
	62 207	61 127

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	200 000	-976 948
Avsättning till yttre fond			100 000	-100 000
Årets resultat				-510 527
Belopp vid årets utgång	41 977 365	1 314 777	300 000	-1 587 475

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	2,59%	2013-10-30
Stadshypotek	1 000 000	2,81%	2015-10-30
Stadshypotek	6 000 000	2,91%	2015-10-30
Summa	8 000 000		

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

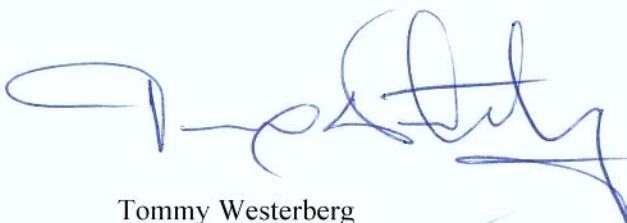
	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	38 349	40 558
Upplupna kostnader el	6 100	10 291
Upplupna kostnader värme	57 313	71 398
Upplupna kostnader snöröjning	97 751	913
Upplupna kostnader jour	0	0
Upplupna kostnader arvoden	29 333	28 268
Upplupna juridiska kostnader	0	40 836
Upplupna sociala avgifter	9 216	8 763
Upplupna räntor	36 300	24 627
Upplupen kostnad vatten	4 554	0
Diverse övriga upplupna kostnader	8 651	6 181
	287 567	231 835

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

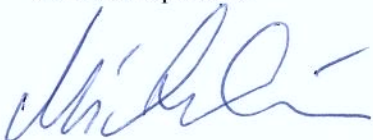
Stockholm, den 11/4 2013.



Therese Asperman



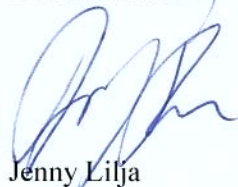
Tommy Westerberg



Mikael Andrén



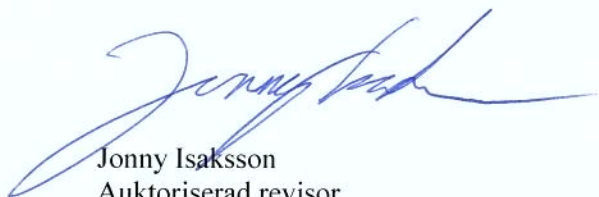
Karl-Johan Edblom



Jenny Lilja

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2013 .



Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trantomten för år 2012.

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 revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 2012 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trantomten för år 2012.

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 revisionsssed 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.

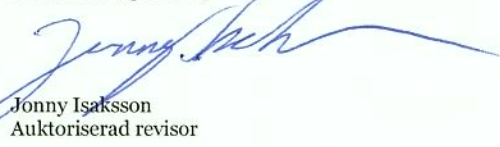
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kista den 11 april 2013



Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Trantomten 769616-8413

Till Jonny Isaksson, auktoriserad revisor, PwC

Detta uttalande (som kan ses som en checklista) lämnas i anslutning till er revision av Bostadsrättsföreningen Trantomten 769616-8413, årsredovisning för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2012 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande (*utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva*):

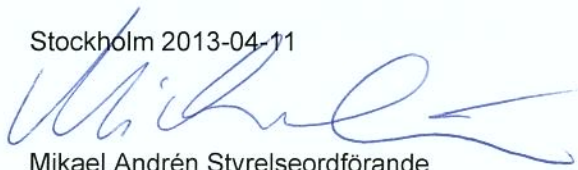
Årsredovisningen

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget och vi har gått igenom resultat- och balansräkningen med tillhörande noter tillsammans med Adex som har upprättat dessa och bedömer efter bästa förmåga att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt.
- För alla händelser efter datumet för räkenskapsårets utgång som kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om samtliga av oss kända oegentligheter såväl faktiska som misstänkta eller påstådda.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om alla kända tvister vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.

Stockholm 2013-04-11



Mikael Andrén Styrelseordförande