

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tärnan 2

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 1956-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2010 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tärnan 11	1959	Sollentuna
Tärnan 16	1957	Sollentuna
Tärnan 17	1957	Sollentuna

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Trygg Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

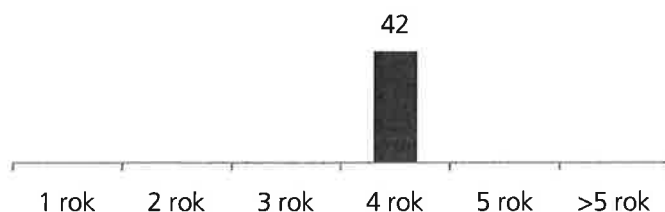
Fastigheternas värdeår är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4134 kvadratmeter, varav 4134 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	Dusch
Gemensamhetslokal	Källarförråd, torkrum med mangel

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades löpande och sträcker sig fram till löpande. Underhållsplanen uppdaterades löpande.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Radonsanering	2010 - 2010	Radonsugar installerade och nya mätningar
Stamledningsbyte	2010 - 2010	Utredningar för byte av stamledningar
Högtrycksspolning av liggande avloppsstam	2009 - 2009	Högtrycksspolning samt kontroll genom filmning, fräsning av igensatta rör
Station för pappersåtervinning	2009 - 2009	Byggt ett skydd för pappersåtervinningskärl, målning
Radiatorkretsar i garage	2009 - 2009	Byte av radiatorer, rör samt isolerat nya rör
Utvändig målning	2009 - 2009	Målning av fönster, balkongdörrar, balkongräcken med insynskydd samt vindskivor
Byte av staket lekpark	2008	
Byte av ytterdörrar	2007 - 2007	Lägenhets och förrådsdörrar
Värmekulvert	2007 - 2007	Byte av värmekulvert mellan hus E och F
Lekpark	2007 - 2008	Byte av gungställning, utgrävning, fyllning med reak sand
Undercentral	2007 - 2007	Byte av Undercentral komplett med värmeväxlare och styr & regler utrustning
Stamventiler och avstängningsventiler	2007 - 2007	Byte av stamventiler för värmesystem och avstängningsventiler för tappvatten
Radiatorkretsar	2007 - 2008	Byte av samtliga radiatorventiler, injustering av radiatorventiler och radiatorkretsar
Elstambyte	2005 - 2006	Markförlagd elservis till resp. lägenhet
Renovering gemensam dusch och bastu	2005 - 2005	Gjordes två gånger pga vattenskada
Bredband	2005	Markförlagd optokabel till resp. lägenhet
Omläggning av förrådstak	2001	Eternit byts mot plåt
Perkulationsmagasin	1999	För vatten från stuprör
Skärmtak entreer	1998	Nya tak av profilerad plåt
Asfaltering av parkeringsytor	1997	
Omläggning av garagetak	1995	Eternit byts mot plåt
Omläggning av tak	1991 - 1992	Bostadshus/betongpannor
Kabel-TV	1988	Installation av fastighetsnät
Mätning av och åtgärder mot radon i inomhusluft	1981	Pågår, mål att ligga under aktuellt gränsvärde
Fjärrvärme	1978	Konvertering från oljeeldning
Gårdsbelysning	1976	
Fasadrenovering och tilläggsisolering	1976	Byte till Coloroc och lackerad plåt
Vindsisolering	1975	Tilläggsisolering av vindar
Staket runt området	1967	
Asfaltering av gångar	1967	Tillfartsvägar på gårdsmark
Röd carport, 7 P-platser	1966	
Kallförråd på Tärnan 11	1960 - 1961	
Inköp av fastigheten Tärnan 11	1959 - 1960	
Kabel-TV		Uppgradering av Comhems nät

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christer Holmström	Ordförande
Susanne Spengler Gepfrich	Sekreterare
Christel Zabell-Rosén	Kassör

Fredrik Nilsson	Suppleant
Ulf Karlsson	Suppleant
John Landqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Per Westerlund	Ordinarie Extern	KPMG
Per Göran Karlsson	Suppleant Intern	

### Valberedning

Helena Jansson	Sammankallande
Margareta Werelius	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2010-06-16. Extra stämma med anledning av Nya Stadgar.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



**Intäkter per kvadratmeter**

Årsavgifter	512 kr
Ränta och utdelning	1 kr

**Kostnader per kvadratmeter**

Reparationer	14 kr
Taxebundna kostnader	171 kr
Fastighetsskatt	63 kr
Övrig drift	143 kr
Avskrivningar	65 kr
Kapitalkostnader	36 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4134 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	524	513	491	476
Lån/kvm bostadsrättsyta	989	1 037	1 089	1 141
Elkostnad/kvm totalyta	8	7	16	5
Värmekostnad/kvm totalyta	113	99	88	90
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	24	18	21

**Skatter och avgifter**

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 387 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset 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	153 048
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	305 453
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-132 090
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>326 411</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>326 411</b>
----------------------------------	----------------

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 203 921	2 150 022
		<b>2 203 921</b>	<b>2 150 022</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-261 279	-192 084
Reparationer		-20 929	-240 643
Periodiskt underhåll		-35 031	0
Taxebundna kostnader		-708 468	-637 556
Övriga driftskostnader		-67 775	-103 650
Fastighetsskatt		-259 466	-267 204
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-130 266	-140 450
Personalkostnader		-155 451	-81 474
Avskrivningar		-269 810	-216 807
		<b>-1 908 475</b>	<b>-1 879 868</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>295 446</b>	<b>270 154</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		5 847	9 234
Räntekostnader		-148 245	-190 912
		<b>-142 398</b>	<b>-181 678</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>153 048</b>	<b>88 476</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-2 401
		<b>0</b>	<b>-2 401</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>153 048</b>	<b>86 075</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	5 837 344
Maskiner och inventarier	Not 4	0
		<u>6 107 154</u>
		<b>5 837 344</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC		1 600
		<u>1 600</u>
		<b>1 600</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 108 754</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar		642
Övriga fordringar		18 165
Förutbetalda kostnader	Not 5	44 378
		<u>63 185</u>
		<b>80 078</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank		1 256 234
SBC klientmedel i SHB		824 573
		<u>1 794 039</u>
		<b>1 794 039</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 874 117</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 982 871</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		440 733	440 733
Upplåtelseavgifter		1 629 567	1 629 567
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 130 578	1 033 488
		<b>3 200 878</b>	<b>3 103 788</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		173 363	184 378
Årets resultat		153 048	86 075
		<b>326 411</b>	<b>270 453</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 527 289</b>	<b>3 374 241</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	3 799 354	3 977 780
		<b>3 799 354</b>	<b>3 977 780</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	192 603	206 780
Leverantörsskulder		20 388	49 495
Skatteskulder		111 413	76 618
Övriga kortfristiga skulder		0	11 619
Upplupna kostnader	Not 9	152 412	109 981
Förutbetalda avgifter och hyror		179 477	176 357
		<b>656 293</b>	<b>630 850</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>7 982 936</b>	<b>7 982 871</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		4 645 700	4 645 700
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

**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.

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1	1
Elanläggning	3,33	3,33
Bredband	10	10

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.

<b>Not 1</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 115 213	2 069 867
Hysesintäkter	88 708	80 155
	<b>2 203 921</b>	<b>2 150 022</b>

<b>Not 2</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	68 783	34 143
Fastighetsskötsel gård entrepr	112 875	63 875
Snöröjning/sandning	89	0
Mattvätt/Hyrmattor	60 932	0
Myndighetstillsyn	7 967	0
Bevakning	4 635	8 640
Gård	938	57 125
Serviceavtal	0	5 857
Förbrukningsmateriel	4 141	12 623
Brandskydd	0	8 900
Fordon	919	920
	<b>261 279</b>	<b>192 084</b>



<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	2 025	0
Hyreslägenheter	4 000	1 975
Brf Lägenheter	4 000	0
Sophantering/återvinning	0	24 875
Lås	0	420
Installationer	0	9 068
VVS	20 853	156 549
Ventilation	0	55 000
Elinstallationer	12 100	0
Fasad	0	18 578
Mark/gård/utemiljö	7 454	12 375
Garage/parkering	0	83 434
Skador/klotter/skadegörelse	4 373	10 720
Vattenskada	-33 876	-132 351
	<b>20 929</b>	<b>240 643</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Stambyte	35 031	0
	<b>35 031</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	34 795	29 843
Värme	467 528	410 695
Vatten	121 015	97 388
Sophämtning/renhållning	68 922	69 416
Grovsopor	16 208	30 214
	<b>708 468</b>	<b>637 556</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	33 497	73 805
Självrisk	0	-3 955
Kabel-TV	34 278	33 800
	<b>67 775</b>	<b>103 650</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>259 466</b>	<b>267 204</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Juridiska åtgärder	0	34 375
Revisionsarvode extern revisor	23 453	13 735
Föreningskostnader	4 838	8 187
Styrelseomkostnader	900	0
Fritids och Trivselkostnader	890	0
Förvaltningsarvode	72 368	70 512
Förvaltningsarvoden övriga	5 336	1 349
Administration	7 049	4 364
Korttidsinventarier	0	2 508
Konsultarvode	10 562	750
Medlemsavgift SBC ek för	4 870	4 670
	<b>130 266</b>	<b>140 450</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	52 000	64 900
Löner och arvoden	72 000	0
Sociala kostnader	31 451	16 574
	<b>155 451</b>	<b>81 474</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	25 440	22 447
Förbättringar	244 370	194 359
	<b>269 810</b>	<b>216 807</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **1 908 475** **1 879 868**

**Not 3**

**2010-12-31** **2009-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	8 162 622	7 023 287
Nyanskaffningar	0	1 139 335
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 162 622</b>	<b>8 162 622</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-2 055 468	-1 838 661
Årets avskrivningar enligt plan	-269 810	-216 807
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 325 278</b>	<b>-2 055 468</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**5 837 344** **6 107 154**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 2 050 593 2 050 593

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	14 502 000	13 603 000
Taxeringsvärde mark	29 528 000	14 680 000
	<b>44 030 000</b>	<b>28 283 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	44 030 000	28 283 000
	<b>44 030 000</b>	<b>28 283 000</b>

**Not 4**

**2010-12-31** **2009-12-31**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	5 000	5 000
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-5 000	-5 000
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 000</b>	<b>-5 000</b>

**Redovisat restvärde vid årets slut**

**0** **0**

<b>Not 5</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>	
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>				
Kabel-TV		8 889	8 450	
Försäkring		35 489	33 497	
Förvaltningavtal SBC		0	18 007	
		<b>44 378</b>	<b>59 954</b>	
<b>Not 6</b>				
<b>EGET KAPITAL</b>				
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	440 733	0	0	440 733
Upplåtelseavgifter	1 629 567	0	0	1 629 567
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 130 578	132 090	-35 000	1 033 488
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 200 878</b>	<b>132 090</b>	<b>-35 000</b>	<b>3 103 788</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	173 363	-97 090	86 075	184 378
Årets resultat	153 048	153 048	-86 075	86 075
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>326 411</b>	<b>55 958</b>	<b>0</b>	<b>270 453</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 527 289</b>	<b>188 048</b>	<b>-35 000</b>	<b>3 374 241</b>
<b>Not 7</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>	
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>				
Vid årets början		1 033 488	901 398	
Reservering enligt stadgar		132 090	132 090	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-35 000	0	
<b>Vid årets slut</b>		<b>1 130 578</b>	<b>1 033 488</b>	
<b>Not 8</b>				
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Villkors-ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	1,990 %	2 171 512	2 308 950	2010-09-01
Stadshypotek AB	5,020 %	1 820 445	1 875 610	2012-09-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 991 957</b>	<b>4 184 560</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-192 603</b>	<b>-206 780</b>	
		<b>3 799 354</b>	<b>3 977 780</b>	

<b>Not 9</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	5 356	3 578
Värme	69 379	54 909
Vatten	18 105	16 266
Extern revisor	12 000	11 985
Ränta	12 212	18 855
Fastighets skötsel	10 375	3 453
Sopor	0	935
Arvoden	23 100	0
Soc. avgifter	1 885	0
	<b>152 412</b>	<b>109 981</b>

SOLLENTUNA den / 2011

Christer Holmström  
*Ordförande*

Susanne Spengler Gepfrich  
*Sekreterare*

Christel Zabell-Rosén  
*Kassör*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Per Westerlund  
*Extern revisor*