

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tärnan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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 2002-09-25 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom if Skadeförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1957 och består av småhus.
Fastigheternas värdeår är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4134 kvadratmeter, vilket i sin helhet utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

4 rok

42

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal	ev. kommentar
Bastu	Dusch
Gemensamhetslokal	Källarförråd, torkrum med mangel

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan.
Nedanstående åtgärder har genomförts
eller planeras

Åtgärd		Kommentar
Energideklarationen	2008	
Obligatorisk ventilations kontroll	2008	
Byte av staket lekpark	2008	
Radiatorkretsar	2007 - 2008	Byte av samtliga radiatorventiler, injustering av radiatorventiler och radiatorkretsar
Lekpark	2007 - 2008	Byte av gungställning, utgrävning, fyllning med reak sand
Källare, Elutrustning	2007	Byte av elcentral i UC, demonterat gammal central från arkiv
Värmekulvert	2007	Byte av värmekulvert mellan hus E och F
Undercentral	2007	Byte av Undercentral komplett med värmeväxlare och styr & regler utrustning
Stamventiler och avstängningsventiler	2007	Byte av stamventiler för värmesystem och avstängningsventiler för tappvatten
Byte av ytterdörrar	2007	Lägenhets och förrådsdörrar
Carport	2006	Invändig målning
Garage	2006	Byte av armatur och elutrustning
Utvändig belysning	2006	Byte av armatur, carportar, sophus och källartrapp
Kabel-TV	2006	Uppgradering av Comhems nät
Elstambyte	2005-2006	Markförlagd elservis till resp. lägenhet
Renovering gemensam dusch och bastu	2005	Gjordes två gånger p.g.a. vattenskada
Renovering av lokal	2005	Torkrum och föreningsarkiv
Bredband	2005	Markförlagd optokabel till resp. lägenhet
Försegling av golvbrunnar	2004	Samt högtrycksspolning av avlopp
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
Fjärrvärme	1978	Konvertering från oljeledning
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 platser	1966	
Kallförråd på Tärnan 11	1960-1959	
Inköp av fastigheten Tärnan 11	1959-1960	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Styrelsen

Övriga avtal

- MK Trädgård AB
- Flodafors Fastighets AB
- Jourmontör Securitas

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 41 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Enligt bostadsrättslagen och stadgar. Tillåts, men styrelsen ska vidtalas.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Björn Holm	Ledamot	Ordförande
Barbro Eriksson	Ledamot	
Per Göran Karlsson	Ledamot	
Fredrik Jansson	Ledamot	

Christina Ljungström	Suppleant
Lottie Andersson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Holm
Per Göran Karlsson
Christina Ljungström
Lottie Andersson

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Westerlund	KPMG	Ordinarie Extern
Reino Lindgren	Intern revisorssuppleant	

Valberedning

Helena Jansson	sammankallande
David Kinell	

Stämmor

Ordinarie	2008-05-20
-----------	------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nytt staket byggdes runt lekparken.

Under året utfördes obligatorisk ventilations kontroll (OVK).

Baserat på OVK rapporten har det installerats en frånluftsfläkt samt nya tilluftsventiler i två lägenheter för att förbättra ventilationen och sänka radonhalten.

Ny vattenskada i hus E, skadans omfattning berörde tre lägenheter.

Energideklaration lämnades in.

Hyresrätten såldes och omvandlades till bostadsrätt

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Garagedörrarnas panel och lås har bytts ut.

Värmesystemet i garagen har bytts ut.

Kallvattenledningar i garagen har bytts ut.

kallvatten kranar, ledningar och avloppsrör i källaren har bytts ut.

Tak över tidningsåtervinning har byggts.

Bytt panel på carporten.

Ny el har dragits till motorvärmare i carport.

Planerade:

Radonbekämpning.

Förbättrad tilluft genom montering av nya tilluftventiler.

Målning av fönster, dörrar och balkonger samt vindskivor.

Spolning och filmning av avloppsledningar och brunnar.

Föreningens ekonomi

Nytt sparkonto har öppnats i SHB efter försäljningen av bostaden nr 42 med 1.640.000 kr.

Våra lån 2008-12-31 tagna i Stadshypotek (SHB) uppgick till: kr 4.396.355 kr

1.935.790 kr med en ränta på 3,45 % villkorsändring 2010-09-01 5år

2.460.565 kr med en ränta på 5,02 % villkorsändring 2012.08-31 5år

Lånen har under året amorteras med 206.780.00 Tkr

Övrig information

Fyra överlåtelse har skett under året.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna under året med 3 %.

Enligt styrelsen beslut höjs årsavgifterna kommande år med 2% from 2009-04-01.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 000 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	491	476	457	423
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 089	1 141	982	1 022
Elkostnad/kvm totalyta	16	5	7	7
Värmekostnad/kvm totalyta	88	90	94	92
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	21	17	23

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

-6 084

balanserad vinst efter avs till yttre fond

322 552

316 468

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

316 468

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

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 099 860	2 081 381
		2 099 860	2 081 381
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-262 839	-189 184
Reparationer		-246 388	-180 009
Periodiskt underhåll		-116 118	0
Taxebundna kostnader		-632 153	-560 222
Övriga driftskostnader		-99 491	-92 867
Fastighetsskatt		-211 031	-153 554
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-99 112	-109 593
Personalkostnader		-63 622	-63 491
Avskrivningar		-199 451	-108 469
		-1 930 205	-1 457 390
RÖRELSERESULTAT		169 655	623 991
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		14 817	11 297
Räntekostnader		-188 750	-168 328
		-173 933	-157 031
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 278	466 961
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 806	-2 366
		-1 806	-2 366
ÅRETS RESULTAT		-6 084	464 595

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 5 184 626	5 384 077
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	5 184 626	5 384 077
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	1 600	1 600
	1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 186 226	5 385 677
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	0	328 179
Övriga fordringar	19 732	18 767
Förutbetalda kostnader	Not 5 19 604	74 299
Upplupna intäkter	0	69 600
	39 336	490 845
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 642 902	2
SBC klientmedel i SHB	1 067 642	714 585
	2 710 544	714 587
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 749 880	1 205 432
SUMMA TILLGÅNGAR	7 936 106	6 591 109

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		440 733	430 300
Upplåtelseavgifter		1 629 567	0
Fond för yttre underhåll	Not 7	901 398	816 549
		2 971 698	1 246 849
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		322 552	0
Ansamlad förlust		0	-57 194
Årets resultat		-6 084	464 595
		316 468	407 401
SUMMA EGET KAPITAL		3 288 166	1 654 250
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 189 575	4 396 355
		4 189 575	4 396 355
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	206 780	206 780
Leverantörsskulder		43 333	89 290
Skatteskulder		19 125	0
Övriga kortfristiga skulder		18 311	13 482
Upplupna kostnader	Not 9	99 050	87 077
Förutbetalda avgifter och hyror		71 766	143 875
		458 365	540 504
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		7 936 106	6 591 109
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	4 645 700	4 444 700
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.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
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.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 980 438	1 920 312
Hysesintäkter	119 422	161 069
	2 099 860	2 081 381

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	42 900	35 475
Fastighetsskötsel enl beställn	399	13 030
Fastighetsskötsel gård entrepr	109 500	105 375
Fastighetsskötsel gård beställ	38 188	13 125
Städning enligt beställning	0	5 900
OVK Obl. Ventilationskontroll	21 000	0
Gård	31 151	5 826
Serviceavtal	6 395	3 676
Förbrukningsmateriel	12 356	5 870
Brandskydd	951	907
	262 839	189 184

	2008	2007
Reparationer		
Hyreslägenheter	5 346	0
Brf Lägenheter	4 000	0
Lås	0	2 000
VVS	16 879	23 043
Värmeanläggning/undercentral	12 363	0
Ventilation	19 085	0
Elinstallationer	4 375	2 413
Gård	0	40 626
Vattenskada	180 546	110 713
Övrigt	3 794	1 214
	246 388	180 009
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	116 118	0
	116 118	0
Taxebundna kostnader		
El	67 763	19 597
Värme	363 081	373 548
Vatten	75 431	88 222
Sophämtning/renhållning	55 819	25 860
Grovsopor	70 059	52 995
	632 153	560 222
Övriga driftskostnader		
Försäkring	67 575	62 471
Kabel-TV	31 916	30 396
	99 491	92 867
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
	211 031	153 554
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	11 876	11 500
Föreningskostnader	4 404	787
Styrelseomkostnader	797	100
Stämman	0	107
Fritids och Trivselkostnader	921	0
Fritid (ute)	236	572
Förvaltningsarvode	66 648	74 124
Juridik	0	6 666
Administration	5 823	6 283
Korttidsinventarier	3 739	4 285
Medlemsavgift SBC ek för	4 670	4 670
Dröjsmålsavgift skatt/soc avg	0	500
	99 112	109 593
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	49 000	49 000
Sociala kostnader	14 622	14 491
	63 622	63 491

Avskrivningar

Byggnad	22 447	22 447
Förbättringar	177 003	86 021
	199 451	108 469

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 930 205** **1 457 390**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	7 023 287	5 867 585
Nyanskaffningar	0	1 155 702
Utgående anskaffningsvärde	7 023 287	7 023 287

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 639 210	-1 530 741
Årets avskrivningar enligt plan	-199 451	-108 469
Utgående avskrivning enligt plan	-1 838 661	-1 639 210

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med **5 184 626** **5 384 077**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	13 603 000	13 603 000
Taxeringsvärde mark	14 680 000	14 680 000
	28 283 000	28 283 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	28 283 000	28 283 000
	28 283 000	28 283 000

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	5 000	5 000
Utgående anskaffningsvärde	5 000	5 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-5 000	-5 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 000	-5 000

Redovisat restvärde vid årets slut

0 **0**

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Kabel-TV - ComHem	8 450	7 979
Serviceavtal - Securitas	4 215	4 020
Försäkring - If	5 275	62 300
Serviceavtal - Anticimex AB	1 664	0
	19 604	74 299

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	440 733	10 433	0	430 300
Uppåtelseavgifter	1 629 567	1 629 567	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not 7	901 398	84 849	0	816 549
Summa bundet eget kapital	2 971 698	1 724 849	0	1 246 849
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	322 552	0	322 552	0
Ansamlad förlust	0	0	57 194	-57 194
Årets resultat	-6 084	-470 679	0	464 595
Summa fritt eget kapital	316 468	-470 679	379 746	407 401
Summa eget kapital	3 288 166	1 254 170	379 746	1 654 250

2008

2007

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2008	2007
Vid årets början	816 549	731 700
Reservering enligt stadgar	84 849	84 849
Vid årets slut	901 398	816 549

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,450 %	2 455 550	2 602 150	2010-09-01
Stadshypotek AB	5,020 %	1 940 805	2 000 985	2012-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		4 396 355	4 603 135	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-206 780	-206 780	
		4 189 575	4 396 355	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Elkostnader	2 445	2 055
Värme	50 647	45 034
Vatten	17 108	14 727
Extern revisor	10 000	9 937
Räntekostnader	14 672	15 324
Fastighetskötsel	3 300	0
Sophämtning/Renhållning	878	0
	99 050	87 077

SOLLENTUNA den 22/4 2009



Björn Holm
Ordförande



Barbro Eriksson
Kassör



Fredrik Jansson
Ledamot



Per Göran Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2009

KPMG



Per Westerlund
Auktoriserad revisor