

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Tornsvalan aspen

Org.nr. 769616-5625

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	10

Brf Tornsvalan aspen
Org.nr. 769616-5625

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Detta är föreningens andra verksamhetsår.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2009 10 01 tomträtten till fastigheten Tornsvalan 1 för en total köpeskilling om 69 000 000 kr. Byggnaderna som är belägna i Stockholms kommun består av totalt 58 lägenheter, varav 10 hyresrätter, samt 2 lokaler och 9 p-platser. Bostadsarean uppgår till 3512 kvm och lokalarean till 112 kvm. Under året har 3 st hyreslägenheter sålts av föreningen och omvandlats till bostadsrätter.

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet är vid räkenskapsårets utgång 52 252 000 kr varav byggnadsvärdet utgör 30 025 000 kr.

Avskrivning på byggnader motsvarar 0,5% av anskaffningsvärdet, (f.g år 1%).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar, Mälardalen.

Arbete med att inrätta en ny värmecentral kommer att genomföras under 2011.

Styrelsens sammansättning fr o m 2010 05 18 har varit:

Susanne Mejerhed, ordförande (fr o m 2011 01 25)

Sara Zell, ordförande (t o m 2010 12 23)

Kerstin Vikman, vice ordf (fr o m 2011 01 25)

Johan Lidström, sekreterare (fr o m 2011 01 25)

Solveig Björklund, sekreterare (t o m 2010 12 31)

Gun Jonsson, kassör

Tillda Gubás, ledamot

Daniel Clementsson, ledamot (fr o m 2011 01 25)

Marina Axelsson, ledamot (fr o m 2011 01 25)

Love von Friedrich, ledamot (t o m 2010 09 05)

Thomas Lindberg, suppleant

Olle Sjöstedt, suppleant

Gunilla Broström, suppleant

Till ordinarie revisor har valts Staffan Zander, Mapema Revisionsbyrå AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2010.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.

Styrelserna har under året haft 25 protokollförda styrelsesammanträden.

En delvis ny styrelse valdes på extra föreningsstämma per 2011 01 25.

Brf Tornsvalan aspen
Org.nr. 769616-5625

Fastighetens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts sedan 2009 10 01 av Deloitte AB och den tekniska förvaltningen av AB Energibevakning.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna uppgick 2010 12 31 i genomsnitt till 515 kr/kvm. Styrelsen tog under slutet av december 2010 beslut om att årsavgifterna fr o m 2011 01 01 skall höjas med 15%. Hyresförhandlingar av föreningens bostadshyresrätter sköts via avtal av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-265 766
årets förlust	-435 584
	<hr/>
	-701 350

Styrelsen föreslår att	
till den yttre fonden avsätts enligt stadgarna	78 378
i ny räkning överföres	-779 728
	<hr/>
	-701 350

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Tornsvälan aspen
Org.nr. 769616-5625

RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	2 409 145	638 961
		<u>2 409 145</u>	<u>638 961</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 300 320	-383 394
Fastighetsförsäkring		-23 068	-5 759
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-86 586	-21 837
Fastighetsadministration	3	-253 681	-37 277
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-356 068	-177 909
		<u>-2 019 723</u>	<u>-626 176</u>
Rörelseresultat		389 422	12 785
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		12 178	1 616
Räntekostnader		-837 184	-223 449
		<u>-825 006</u>	<u>-221 833</u>
Resultat efter finansiella poster		-435 584	-209 048
		<u>-435 584</u>	<u>-209 048</u>
Årets resultat		-435 584	-209 048

Brf Tornsvälan aspen
Org.nr. 769616-5625

BALANSRÄKNING

2010-12-31

2009-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

70 629 973

70 985 791

Inventarier, verktyg och installationer

5

29 849

0

70 659 822

70 985 791

Summa anläggningstillgångar

70 659 822

70 985 791

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

8 708

6 318

Övriga fordringar

0

65 492

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

115 283

46 857

123 991

118 667

Kassa och bank

4 484 913

2 646 980

Summa omsättningstillgångar

4 608 904

2 765 647

SUMMA TILLGÅNGAR

75 268 726

73 751 438

Brf Tornsvälan aspen
Org.nr. 769616-5625

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		48 538 117	45 434 595
Upplåtelseavgifter		10 308	0
Yttre reparationsfond		56 718	0
		<u>48 605 143</u>	<u>45 434 595</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-265 766	0
Årets resultat		-435 584	-209 048
		<u>-701 350</u>	<u>-209 048</u>
Summa eget kapital		47 903 793	45 225 547
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	26 688 870	28 088 870
Övriga skulder		12 750	12 750
Summa långfristiga skulder		<u>26 701 620</u>	<u>28 101 620</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		283 886	40 083
Skatteskulder		28 862	0
Övriga skulder		11 812	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	338 753	384 188
Summa kortfristiga skulder		<u>663 313</u>	<u>424 271</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>75 268 726</u>	<u>73 751 438</u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		<u>34 500 000</u>	<u>34 500 000</u>
		34 500 000	34 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade med undantag av nedanstående:

Avskrivningsplanen har förändrats efter att en analys av fastigheten har genomförts. Avskrivningsplanen har förändrats från 100 år till 200 år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2010	2009
	<i>Årsavgifter, hyresintäkter och övriga intäkter</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 590 445	323 242
	Hyresintäkter bostäder	606 200	268 105
	Hyresintäkter lokaler	136 596	34 635
	Fastighetsskatt lokaler	6 176	1 544
	Hyresintäkter p-platser	26 600	5 400
	Hyresintäkter bränsle	14 788	3 697
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 020	0
	Övriga ersättningar från hyresgäster	7 320	2 338
		<hr/> 2 409 145	<hr/> 638 961
Not 2	Driftkostnader	2010	2009
	Fastighetsskötsel grundavtal och extradebitering	-57 578	-23 740
	Städning och entrémattor	-42 390	-10 588
	Snöröjning och sandning	-158 875	-4 813
	Reparation/underhåll gem. utrymmen/markytor	-12 012	-65 533
	Fastighetsel	-56 062	-9 638
	Fjärrvärme	-585 825	-168 528
	Vatten och avlopp	-66 487	-16 394
	Sophämtning	-48 296	-11 286
	Tomträttsavgäld	-246 600	-61 650
	Kabel tv	-14 046	-3 401
	Övriga driftkostnader	-12 150	-7 823
		<hr/> -1 300 320	<hr/> -383 394

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Fastighetsadministration	2010	2009
	Ekonomisk förvaltning, inkl extradeb.	-87 344	-20 625
	Revisionsarvoden	-21 750	-15 000
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	-53 797	0
	IT-tjänster	-32 428	0
	Konsultarvoden	-30 000	0
	Serviceavgifter/medlemsavgifter	-6 351	0
	Bankkostnader	-4 899	0
	Övriga externa/främmande tjänster	-10 031	0
	Övriga administrationskostnader	-7 081	-1 652
		<u>-253 681</u>	<u>-37 277</u>

Not 4	Byggnader	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	71 163 700	0
	Årets anskaffningar	0	71 163 700
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>71 163 700</u>	<u>71 163 700</u>
	Ingående avskrivningar	-177 909	0
	Årets avskrivningar	-355 818	-177 909
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-533 727</u>	<u>-177 909</u>
	Utgående redovisat värde	70 629 973	70 985 791
	Redovisat värde byggnader	<u>70 629 973</u>	<u>70 985 791</u>
		70 629 973	70 985 791

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 200 år, (0,5%).

Taxeringsvärden

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	52 252 000	37 812 000
varav byggnader:	30 025 000	24 451 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2010-12-31	2009-12-31
	Inköp	30 099	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 099	0
	Årets avskrivningar	-250	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-250</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	29 849	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år, (10%).

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	17 373	17 277
	Förutbetald hyra entrémattor	0	2 175
	Förutbetald abonnemangskostnad avs jour	3 428	3 428
	Förutbetald kabel tv	3 403	3 352
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	21 038	20 625
	Förutbetald tomträttsavgäld	61 650	0
	Förutbetald nätkostnad	6 216	0
	Förutbetalt förhandlingsarvode	2 175	0
		<u>115 283</u>	<u>46 857</u>

Not 7 Eget kapital

	Upplåtelse				Fritt eget kapital
	Insatskapital	avgifter	Yttre rep.fond		
Belopp vid årets ingång	45 434 595	0	0	0	-209 048
Ökning av insatskapital	3 103 522	10 308	0	0	0
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Årets förlust			56 718		-56 718
Belopp vid årets utgång	<u>48 538 117</u>	<u>10 308</u>	<u>56 718</u>	<u>0</u>	<u>-701 350</u>

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2010-12-31	2009-12-31
	Amortering efter 5 år	<u>26 688 870</u>	<u>28 088 870</u>
		26 688 870	28 088 870

Lån S.E.B 31467632, 6 688 870 kr: ränta 2,22% och villkorsändringsdag 2011-09-28.

Lån S.E.B 31467764, 10 000 000 kr: ränta 3,25% och villkorsändringsdag 2012-09-28.

Lån S.E.B 31467802, 10 000 000 kr: ränta 4,18% och villkorsändringsdag 2014-09-28.

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Upplupna styrelsearvoden	3 029	0
	Upplupna sociala avgifter	11 396	0
	Upplupna räntekostnader	10 786	9 937
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	188 157	164 044
	Upplupen kostnad fjärrvärme	91 962	168 528
	Upplupet revisionsarvode	18 000	15 000
	Övriga upplupna kostnader	15 423	26 679
		<u>338 753</u>	<u>384 188</u>

Brf Tornsvälan aspen

Org.nr. 769616-5625

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

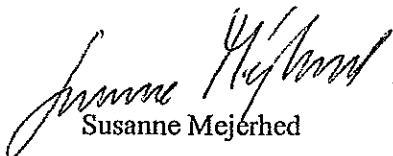
Hägersten, 2011- 02-28



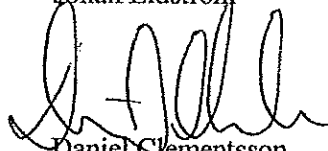
Kerstin Wikman



Johan Lidström



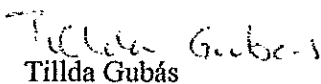
Susanne Mejerhed



Daniel Clementsson



Gun Jonsson



Tilda Gubás



Thomas Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/3 2011.



Staffan Zander

Godkänd revisor Far

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tornsvalan aspen

Org.nr 769616-5625

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Tornsvalan aspen för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sollentuna den 2 mars 2011



Staffan Zander
Godkänd revisor FAR