

Årsredovisning

2011-01-01 ~ 2011-12-31



**Bostadsrättsföreningen
Tallkronan i Tallboda**

Årsredovisning för
Brf Tallkronan, Tallboda

716402-5913

Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	10
Underskrifter	13

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Tallboda får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning tiden 1 januari 2011- 31 december 2011.

1 STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Lennart Sandell, Ordförande
Agne Gustafsson, Vice Ordförande
Eva Söderqvist, Sekreterare
Barbro Castenfall, vice Sekreterare

Ersättare

Mikael Jensen
Fredrik Ahlsén

Ordinarie revisor

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Anders Liljeberg Sammankallande
Christer Svensson
Lena Borsén

2 FÖRVALTNING

Följande företag har anlitats till den löpande förvaltningen:

Förvaltnings AB Graden	Ekonomi
Green Landscaping	Yttre skötsel
FF-Fastighetsservice	Teknisk service
Uffes Kyl & Maskinservice	Vitvaror och ventilation
ComHem	Leverans av TV och Bredband

Ersättningar har under året utgått med följande belopp:

Förvaltnings AB Graden	174 409
Green Landscaping (varav snöröjning 133 806)	411 414
FF-Fastighetsservice	105 561
Uffes Kyl & Maskinservice	66 575
ComHem	538 527
Summa	1 296 486

Hyresförluster har ej uppstått under året.

Vid årets utgång var medlemsantalet 351 st.

Styrelsen har beviljat 12 st lägenhetsöverlåtelser under året.

8

3 SAMMANTRÄDEN, INFORMATION

Under året har hållits 11 st styrelsemöten.

Styrelsen har hållit 1 st bokslutsmöte.

Under året har hållits 1 st konstituerande styrelsemöte.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-17.

Gårdsombudsträffar har anordnats i maj och oktober.

Information om ekonomin hölls 2011-12-11.

Samtliga 14 gårdar har vid 7 olika tillfällen fått fyllig information om det förestående utbytet av luftbehandlingsaggregat i lägenheterna.

Informationsbladet Vindpusten har kommit ut med fyra nummer.

4 LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningen omfattar:

Bostadslägenheter	209 st
Daghem	6 st lgh

Lägenhetsfördelning:

Tre rum och kök	56 st
Fyra rum och kök	123 st
Fem rum och kök	30 st

Fastighetsbeteckningar:	Malmskogen 10:85. 86. 87, 90
Lägenhetsyta, bostäder:	23 190 m ²
Lägenhetsyta, daghem:	576 m ²
Lägenhetsyta, leklada:	363 m ²
Värmedebiteringsyta:	23 862 m ²
Inflyttningsår:	1981 - 1983

5 FÖRSÄKRINGAR

Föreningens fastigheter är försäkrade i Länsförsäkringar i Södermanland. I denna försäkring ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Skadedjursavtal är tecknat med Anticimex.

8

6 FÖRENINGENS REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Följande större åtgärder har utförts tidigare år enligt nedan

· Byte garageportar och utbyte av rötskadad panel på garagebyggnader,	År 2000
· Målning garagebyggnader	År 2001
· Byte låssystem på ytterdörrar, garage, kvarterslokal och reglercentraler	År 2004
· Ny takpapp på garagebyggnader	År 2005
· Rengöring ventilationskanaler	År 2006
· Nytt internt kabel-TV-nät (KTV)	År 2006
· Toppning av asfaltsytor	År 2007
· Byte till lågenergibelysning utvändigt	År 2007
· Byte rötskadad panel och målning garagebyggnader	År 2008
· Modernisering reglercentral Medvindsvägen	År 2008
· Utvändig reparation och målning lekladan	År 2009
· Modernisering reglercentral Sidvindsvägen	År 2009
· Ny takpapp förråd (5 rok)	År 2009
· Nytt låssystem i kvarterslokalen	År 2009
· Upprättande av energideklarationer	År 2009
· Reparation kvarterslokalen	År 2010

Följande större åtgärder har utförts under året

- Utbyte av luftbehandlingsaggregat i bostäderna. Klart maj 2012

Följande åtgärder planeras under 2012

- Förnyelse av gröna ytor och växter
- Utbyte av bristfällig lekutrustning
- Översyn av takrännor

7 EKONOMI

	2011	2010	2009	2008
Nettomsättning	11 630 486	11 626 618	11 631 456	10 936 464
Res. efter finansiella poster	2 217 148	2 632 591	2 648 214	530 272
Res. i % av nettomsättningen	19,1%	24,9%	22,8%	4,8%
Balansomslutning	92 882 514	95 383 326	91 694 256	90 144 764
Soliditet %	13,0	14,3%	12,2%	10,1%

Förslag till vinstdisposition

Till föreningens förfogande står:

Belopp i kr

Balanserat resultat	1 232 331
Årets resultat	2 217 148
Summa	3 449 479
Styrelsen föreslår att i ny räkning till fond fastighetsunderhåll avsätts	2 000 000
Överföres	1 449 479
	3 449 479

Uttag ur fond fastighetsunderhåll har under året skett med 3 523 770 kronor för bestridande av kostnader för utfört planerat underhåll.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

4

8 FÖRENINGENS MILJÖPÅVERKAN

Miljön är en stor och ofta debatterad fråga idag i samhället och då framförallt klimatförändringarna. För att öka medlemmarnas intresse och engagemang för miljöfrågorna i boendet, redovisas här två viktiga områden inom miljöområdet som också var och en kan påverka.

Avfall

Föreningen har skapat förutsättningar för att medlemmarna kan källsortera förpackningar i 6 olika fraktioner. Dessutom finns containrar för trädgårdsavfall. Skåp att lägga lampor och lågenergilampor har vi tvingats ta bort pga skadegörelse. Batterier finns fortfarande möjlighet att lämna. Målet är, att dels minska det totala avfallet och dels, att så stor andel som möjligt ska gå till återanvändning eller återvinning för att spara på jordens resurser.

Materialslag	2011	2010	2009
Trädgårdsavfall till kompostering för återanvändning	47,4 ton	44,0 ton	59,0 ton
Tidningar och förpackningar för återanvändning och återvinning	46,7 ton	67,1 ton	63,6 ton
Totalt avfall till återanvändning/återvinning	94,1 ton	111,1 ton	122,6 ton
Hushållsavfall till förbränning	102,5 ton	108,3 ton	99,1 ton
Totalt allt avfall	196,6 ton	219,4 ton	221,7 ton
Till återanvändning eller återvinning	47,9 %	50,6 %	55,3 %

Kommentar

I jämförelse med föregående år är den totala mängden avfall mindre. Den tydligaste förändringen är att tidningar och förpackningar har minskat. Andelen som gått till återanvändning/återvinning har tyvärr minskat något. Det är ett mått på hur vi lyckas med källsorteringen.

Energi

Driften av byggnader bidrar naturligtvis också till miljöförstörelsen och då framförallt energiförbrukning för uppvärmning, belysning och olika maskiner/apparater som kräver energi.

Nedan redovisas några miljömetetal för driften av föreningens hus

Energislag	Energi 2011	CO2 2011	Energi 2010	CO2 2010
Uppvärmning och varmvatten fjärrvärme levererad av Tekniska Verken	3 306 520 kWh	306,1 ton	3 592 320 kWh	359 ton
Fastighetselen, yttre belysning, pumpar i undercentraler mm	125 479 kWh	21,9 ton	129 832 kWh	22,7 ton
Hushållsel, uppskattat värde (51 kWh per m ² och år)	1 216 962 kWh	213,0 ton	1 215 687 kWh	212,8 ton
Totalt Tallkronan	4 648 961 kWh	541 ton	4 937 839 kWh	595 ton

Kommentar:

En minskad energiförbrukning innebär också ett mindre utsläpp av koldioxid med 54 ton i jämförelse mot föregående år.

Värdena är inte temperaturkorrigerade och därför går det inte att dra slutsatsen att vi varit duktigare att spara energi.

Värmedebiteringsyta: 23 862 m²

Energiåtgång för uppvärmning och varmvatten: 128,3 kWh/m² (150,7 kWh/m²).

Kostnad för uppvärmning och varmvatten: 91,6 kr/ m² (91,7 kr/ m²).

Inom parentes motsvarande resultat 2010.

9 SLUTORD

Styrelsen vill tacka för förtroendet att leda vår förening under redovisad period.

Räntekostnaderna för våra lån har ökat under året. I augusti band vi våra lån för en period av två år till en ränta på 2,61 % .

Under året har utbytet av luftbehandlingssystemet färdigställts i ungefär hälften av bostäderna. Hela området är klart under maj 2012. Det är den största investeringen som gjorts i föreningen och glädjande nog finansierar vi den med egna sparade medel.

Villkoren i fastighetsförsäkringen har stramats upp på ett sådant sätt att man lägger större ansvar på bostadsrättsinnehavarens tillsyn och underhåll. Därför vädjar vi till alla medlemmar att vara uppmärksam på eventuella läckage så att inga vattenskador uppstår. Vid läckage genom yttertak, vid takkupor eller takfönster samt tätskikten i våtrum, både golv och vägg, får man ingen ersättning genom försäkringarna.

Prisnivån för de bostadsrätter som bytt ägare ligger på en fortsatt hög nivå. Föreningens bostäder är fortfarande attraktiva köpobjekt.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter under 2012. Förklaringen är till största delen det fortsatt låga ränteläget och tidigare överskott.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	1	11 630 486	11 626 618
Övriga rörelseintäkter		101 910	50 587
		<u>11 732 396</u>	<u>11 677 205</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-6 317 842	-6 839 103
Personalkostnader	3	-345 405	-329 969
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-1 000 881	-1 000 881
		<u>-7 664 128</u>	<u>-8 169 953</u>
Rörelseresultat		<u>4 068 268</u>	<u>3 507 252</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		296 110	83 348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 147 230	-958 009
		<u>-1 851 120</u>	<u>-874 661</u>
Resultat		<u>2 217 148</u>	<u>2 632 591</u>
Årets resultat		<u>2 217 148</u>	<u>2 632 591</u>

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	80 770 535	81 771 416
		<u>80 770 535</u>	<u>81 771 416</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>80 770 535</u>	<u>81 771 416</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		800	800
Avräkning skatter och avgifter		345	575 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>286 780</u>	<u>199 775</u>
		287 925	775 983
<i>Kortfristiga placeringar</i>	5	9 000 000	10 200 000
<i>Kassa och bank</i>		<u>2 824 054</u>	<u>2 635 927</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>12 111 979</u>	<u>13 611 910</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>92 882 514</u>	<u>95 383 326</u>

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 287 660	2 287 660
Fond Fastighetsunderhåll		6 316 455	5 207 634
		<u>8 604 115</u>	<u>7 495 294</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 232 331	3 232 331
Årets resultat		2 217 148	2 632 591
		<u>3 449 479</u>	<u>5 864 922</u>
Summa eget kapital		<u>12 053 594</u>	<u>13 360 216</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	78 360 009	78 360 009
		<u>78 360 009</u>	<u>78 360 009</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		346 194	1 076 953
Fond lägenhetsunderhåll		139 049	90 245
Skatteskulder		430 739	986 736
Övriga skulder		85 075	81 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 467 854	1 427 320
		<u>2 468 911</u>	<u>3 663 101</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>92 882 514</u>	<u>95 383 326</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	94 491 000	94 491 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

8

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

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.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar, byggnader skrivs av med 1,1% av ursprungligt byggnadens anskaffningsvärde, medan markanläggningen skrivs av med 2 %.
Avskrivningar på anläggningstillgångar, inventarier skrivs av med 20%.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegrän

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Månadsavgifter	9 415 421	9 415 421
Lokalhyror	656 659	656 659
Avdrag oinredd övervakning	-62 176	-63 760
Bilplatshyror utan el	263 887	260 493
Bränsletillägg	1 391 987	1 389 809
Solariet	3 820	3 000
Föreningslokalen	9 692	13 800
Avs till fond lgh-underhåll	-48 804	-48 804
Summa	11 630 486	11 626 618

Not 2 Driftskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Övriga lokalkostnader	9 656	5 400
El	161 363	186 643
Värme	1 976 289	2 176 030
Vatten och avlopp	535 355	524 232
Renhållning, Soppantering	469 925	466 529
Fastighetskötsel inhyrd	551 487	894 769
Försäkringsskador	107 899	0
Reparation och underhåll	134 711	170 937
Underhåll gård & park	0	16 825
Övriga driftskostnader	34 696	34 497
Släpkärra drift	6 101	1 478
Kommunal Fastighetsavgift	1 301 340	1 301 340
Fastighetsförsäkringpremie	181 443	193 341
Serviceavtal	35 122	28 977
Gemensam tv-anläggning	538 527	530 693
Förbrukningsinventarier	0	14 487
Planerat underhåll	3 523 771	429 728
Uttag fond fastighetsunderhåll	-3 523 771	-429 728
Driftkostnad hemsida	11 928	3 988
Övriga föreningskostnader	63 539	66 674
Administrationskostnader	174 409	169 992
Extern revisionskostnad	23 111	44 340
Bankkostnader	941	7 294
Kravkostnader	0	638
Summa	6 317 842	6 839 104

Not 3 Anställda och personalkostnader

Styrelsearvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Arvoden och ersättningar	262 064	255 298
Löner och ersättningar	1 000	0
Sociala kostnader	82 341	74 671
Summa	345 405	329 969

Not 4 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	96 164 511	96 164 511
	96 164 511	96 164 511
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 393 095	-13 392 214
-Årets avskrivning enligt plan	-1 000 881	-1 000 881
	-15 393 976	-14 393 095
Redovisat värde vid årets slut	80 770 535	81 771 416
Bokfört värde byggnader	75 938 530	76 938 530
Bokfört värde markanläggningar	29 805	30 686
Bokfört värde mark	4 802 200	4 802 200
	80 770 535	81 771 416
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningens fastigheter: avseende byggnader:	178 198 000 100 887 000	178 198 100 100 887 000

Not 5 Kortfristiga placeringar

Innehavare	Förfallodag	Inlånings ränta	Bokförtvärde 2011-12-31
Fasträntepacering SEB	2012-01-23	2,86%	6 000 000
Fasträntepacering SEB	2012-01-09	2,86%	2 000 000
Fasträntepacering SEB	2012-02-13	2,93%	1 000 000
			9 000 000

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 287 660	5 207 634	3 232 331	2 632 591
Resultat disp enligt stämmobeslut			2 632 591	-2 632 591
Fondavsättning enligt stämmobeslut		4 632 591	-4 632 591	
Uttag ur fond under året *		-3 523 770		
Årets resultat				2 217 148
Vid årets slut	2 287 660	6 316 455	1 232 331	2 217 148

*) Avser planerat underhåll

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2011-12-31	2010-12-31
SEB	2013-09-28	2,61%	48 360 009	48 360 009
SEB	2013-09-28	2,61%	30 000 000	30 000 000
			78 360 009	78 360 009
Varav kortfristig del inom 1 år			0	0
Kvarstående långfristig del			78 360 009	78 360 009

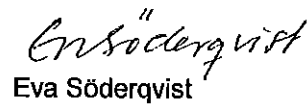
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

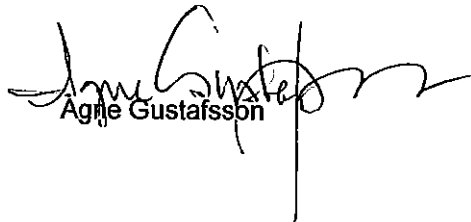
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	44 475	83 685
Förutbetalda avgifter	1 018 128	1 023 616
Beräknat arvode revision	34 000	34 000
Övriga upplupna kostnader	371 251	286 019
	1 467 854	1 427 320

Underskrifter

Linköping 2012-02-20

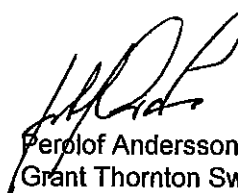

Lennart Sandell


Eva Söderqvist


Agne Gustafsson


Barbro Castenfall

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/2 2012


Perlof Andersson
Grant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallkronan, Tallboda, org. nr 716402-5913

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallkronan, Tallboda 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 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 Bostadsrättsföreningen Tallkronan, Tallboda 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tallkronan, Tallboda 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.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 29 februari 2012



Per-Åke Andersson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB