

Årsredovisning

Brf Tallkronan i Tallboda

716402-5913

Styrelsen för Brf Tallkronan i Tallboda får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Tilläggsupplysningar	10 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tallkronan i Tallboda får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Tallboda, som registrerades hos bolagsverket 1980-08-29 med org.nr. 716402-5913, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta bostadsrättsförening.
Tomtmarken ägs av föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Mikael Jensen, Ordförande
Fredrik Ahlsén, vice Ordförande
Barbro Castenfall, Sekreterare
Lotta Johansson, vice Sekreterare
Mats Johansson, ledamot

Suppleant

Jan Carlsson

Ordinarie revisor

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

John Landelius, sammankallande

Under året har hållits 11 st styrelsemöten.
Under året har hållits 1 st konstituerande styrelsemöte.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-12.
Gårdsombudsträffar har anordnats i maj och oktober.
Informationsbladet Vindpusten har kommit ut med 5 nummer.
Information på föreningens hemsida, tallkronan.se uppdateras kontinuerligt.

Föreningen omfattar

Bostadslägenheter 211 st
Daghem 4 st lgh

Lägenhetsfördelning

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

FA
MSJ
DJ BC
MY B

716402-5913

Fastigheten

Fastighetsbeteckningar Malmskogen 10:85, 86, 87, 90

Lägenhetsyta, bostäder, 23 382 m²Lägenhetsyta, daghem, 384 m²Lägenhetsyta, leklada, 363 m²Värmedebiteringsyta, 23 926 m²

Inflyttningsår: 1981 - 1983

Föreningens fastigheter är försäkrade i Gjensidige. I denna försäkring ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Skadedjursavtal är tecknat med Anticimex.

Följande företag har anlåtats till den löpande förvaltningen

Frubo AB - Ekonomi

FF-Fastighetservice - Yttre skötsel

FF-Fastighetservice - Teknisk service

Uffes Kyl & Maskinservice - Vitvaror

Ventilationsteknik i Linköping AB - Ventilation

ComHem - Leverans av TV och Bredband

Löner och ersättningar

Kostnader för styrelsearvode har under 2015 uppgått till 252 395 kr samt ersättning till föreningens värdar 28 000 kr.

Sociala avgifter för utbetalda ersättningar uppgick till 72 911 kr.

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
- " Utbyte av luftbehandlingsaggregat i bostäderna. Klart maj 2012., År 2011-2012
- " Ombyggnad av alla innegårdar inklusive ny lekutrustning, utbyggnad av boulebana, År 2013
- " Rengöring av samtliga tegelyttertak, År 2013
- " Utbyte av värmeväxlare i Lekladan, År 2013
- " Permanenta farthinder på gårdarna , År 2014

FA M
M
N
BC
AD

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 boende 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 sex olika fraktioner. Dessutom finns containrar för trädgårdsavfall. 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.

Hushållsavfallet är uppdelat i en biologisk fraktion för tillverkning av biogas (Gröna påsen) och en fraktion för förbränning.

Hushållsavfallet är uppdelat i en biologisk fraktion för tillverkning av biogas (Gröna påsen) och en fraktion för förbränning. aterialslag	2015	2014	2013
Trädgårdsavfall till kompostering för återanvändning	48 ton	32,5 ton	47,4 ton
Tidningar och förpackningar för återanvändning och återvinning	58 ton	45,2 ton	45,9 ton
Totalt avfall till återanvändning/återvinning	106 ton	77,7 ton	93,3 ton
Hushållsavfall till förbränning	106 ton	112,1 ton	110,9 ton
Totalt allt avfall	212 ton	189,8 ton	204,2 ton
Till återanvändning eller återvinning	50 %	40,9 %	45,7 %

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 "miljömätetal" för driften av föreningens hus.

Energislag	Energi 2015	CO2 2015	Energi 2014	CO2 2014
Uppvärmning och varmvatten fjärrvärme levererad av Tekniska Verken	3 292 548 kWh	329 ton	3 094 880 kWh	309,9 ton
Fastighetselen, yttre belysning, pumpar i undercentraler mm	121 821 kWh	21 ton	114 958 kWh	20,1 ton
Hushållsel, uppskattat värde, (51 kWh per m2 och år)	1 098 203,4 kWh	192,5 ton	1 098 203,4 kWh	192,5 ton
Totalt Tallkronan	4 512 572 kWh	543 ton	4 308 041 kWh	521 ton

FA
mj
dj
BC
H

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Följande större åtgärder har utförts under året (2015)

- " Översyn och renovering av yttre miljöer
- " Ombyggnad av del i kvarterslokalen till uthyrningsrum
- " Kontroll av fjärrvärmesystem
- " Ny responsiv hemsida

Följande åtgärder planeras under 2016

- " Fortsätta med översynen av fjärrvärmesystemet, den del som är inkommande i våra lägenheter.
- " Måla föreningens garage samt staket kring våra lekplatser.
- " Översyn av virket på föreningens garage och staket kring lekplatser.

Styrelsens slutord

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

Under året har vi haft en stor fjärrvärmeläcka, vilket tyvärr orsakade att många boenden hade värmen avstängd under en period. Detta arbete fick även som följd att vi besökte många av våra boenden för att se över kopplingen mot fjärrvärmesystemet. Arbetet syftade till att ge föreningen kontroll över fjärrvärmesystemet och kunna ta fram en underhållsplan för densamma. Hela arbetet har naturligtvis påverkat årets budget.

Prisnivån för de bostadsrätter som bytt ägare under 2015 har ökat till en mycket hög nivå och det finns en fortsatt stor efterfrågan för boende i vår förening. Vi hoppas att de åtgärder som har genomförts under året bidrar till ett fortsatt stort intresse att bo i vår förening.

Med bra ekonomisk kontroll och med hjälp av låga räntor har styrelsen stärkt föreningens tillgångar, som kan användas för framtida investeringar. Styrelsen har beslutat att behålla avgiftsnivån under 2016.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 362 st
Antal medlemmar vid årets slut 359 st

Under året har 19 st bostadsrätter överlåtits.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212	1101-1112
Nettoomsättning	11 621	11 624	11 621	11 627	11 630
Resultat efter finansiella poster	-635	2 040	1 405	1 757	2 217
Soliditet %	9	9	7	9	13
Balansomslutning	83 021	88 413	86 362	88 872	92 883
Årsavgift bostäder kr/kvm	481	481	481	481	481

FLN
mg
Nj BC
H

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 975 020
Årets resultat	-634 754
<i>Summa</i>	<i>1 340 266</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	324 696
anspråktagande av underhållsfond	-2 135 841
Balanseras i ny räkning	3 151 411
<i>Summa</i>	<i>1 340 266</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

FA
Mj
dj BC
#5

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	11 620 566	11 624 316
Övriga rörelseintäkter		14 401	12 599
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 634 967	11 636 915
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-9 751 668	-6 558 058
Övriga externa kostnader	4	-393 739	-284 435
Personalkostnader	5	-353 306	-347 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 005 372	-1 005 372
Summa rörelsekostnader		-11 504 085	-8 195 081
Rörelseresultat		130 882	3 441 834
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 539	57 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-779 175	-1 459 427
Summa finansiella poster		-765 636	-1 401 808
Resultat efter finansiella poster		-634 754	2 040 026
Resultat före skatt		-634 754	2 040 026
Årets resultat		-634 754	2 040 026

FA
my
Ni BC
H

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	76 753 538	77 758 910
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		76 753 538	77 758 910
Summa anläggningstillgångar		76 753 538	77 758 910
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 900	–
Övriga fordringar		2 282	2 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	215 333	222 480
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		226 515	224 742
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	6 040 575	10 429 182
<i>Summa kassa och bank</i>		6 040 575	10 429 182
Summa omsättningstillgångar		6 267 090	10 653 924
SUMMA TILLGÅNGAR		83 020 628	88 412 834

FA
my
N. B. C.
M. H.

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 287 660	2 287 660
Fond för yttre underhåll		3 606 178	2 268 015
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 893 838	4 555 675
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 975 020	1 273 157
Årets resultat		-634 754	2 040 026
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 340 266	3 313 183
Summa eget kapital		7 234 104	7 868 858
Avsättningar			
Fond för inre underhåll		305 457	266 257
Summa avsättningar		305 457	266 257
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	73 060 009	78 210 009
Summa långfristiga skulder		73 060 009	78 210 009
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 185 999	792 659
Skatteskulder		74 809	109 026
Övriga skulder		89 213	79 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 071 037	1 086 762
Summa kortfristiga skulder		2 421 058	2 067 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 020 628	88 412 834
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		94 491 000	94 491 000
Summa ställda säkerheter		94 491 000	94 491 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

FA my
dj BC

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	90
Markanläggningar	2	50

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	9 445 236	9 397 246
	Årsavgift lokal	217 056	226 656
	Hysesintäkt lokal	282 276	282 276
	Hysesintäkt p-plats	285 000	323 390
	Rabatt årsavgift	-3 750	-
	Bränsletillägg	1 394 748	1 394 748
		11 620 566	11 624 316

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	-99 876	-304 008
	Fastighetsskötsel extra	-53 017	-5 672
	Fastighetsstädning extra	-10 337	-1 235
	Sotning	-	-773
	Obligatoriska besiktningar	-2 090	-
	OVK	-	-6 046
	Fastighetsel	-117 274	-128 325
	Uppvärmning	-2 135 879	-2 093 362
	Funktionskontroll/service	-7 429	-
	Vatten och avlopp	-644 662	-637 631
	Sophämtning/renhållning	-426 741	-470 895
	Snöröjning	-383 451	-174 388
	Övriga driftskostnader	-139 709	-18 483
	Fastighetsförsäkring	-226 570	-194 523
	Försäkringsskador/självrisker	-25 994	-13 962
	Kabel-TV/Bredband	-560 050	-556 696
	Grundavtal jour/bevakning	-64 389	-29 553
	Grundavtal markskötsel	-277 277	-100 008
	Grundavtal ventilation	-156 642	-161 534
	Fastighetsavgift/-skatt	-1 343 873	-1 318 515
		-6 675 260	-6 215 609

FA My AB
di BC My

Not 3	Driftskostnader forts.	2015	2014
	Löpande underhållsarbeten	-394 176	-54 726
	Reparations/underhåll lägenheter (vattenskador)	-61 055	-3 987
	Reparation/underhåll Uffes	-62 306	-65 421
	Reparation/underhåll FF Fastighetservice	-55 879	-63 353
	Reparation/underhåll lokal (övernattningsrum)	-385 167	-17 915
	Reparation/underhåll VVS	-255 019	-24 694
	Reparation/underhåll markytor	-1 862 806	-112 353
		-3 076 408	-342 449

Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	-18 750	-20 000
	Kameral förvaltning	-188 136	-188 136
	Kameral förvaltning, extra	-5 692	-6 940
	Övriga kostnader, admin m.m.	-3 669	-1 063
	Föreningsomkostnader	-41 290	-60 976
	Inkassokostnader	-181	-
	Hemsida	-3 280	-3 270
	Konsultkostnader	-106 388	-7 053
	Bankkostnader	-5 163	-4 847
	Övriga främmande tjänster	-21 190	-
	Revisionsarvode tidigare år	-	7 850
		-393 739	-284 435

Not 5	Personalkostnader	2015	2014
	Ersättning styrelsearvode	-252 395	-261 718
	Uthyrningvärdar	-28 000	-24 000
	Sociala kostnader styrelsearvode	-72 911	-61 498
		-353 306	-347 216

FA
my
dj-BC #

Not 6	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	96 164 511	96 164 511
	Utgående anskaffningsvärden	96 164 511	96 164 511
	Ingående avskrivningar	-18 405 601	-17 400 229
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 005 372	-1 005 372
	Utgående avskrivningar	-19 410 973	-18 405 601
	Redovisat värde	76 753 538	77 758 910
	Taxeringsvärden	179 183 000	175 802 000
	Taxeringsvärde Byggnad	108 232 000	
	Taxeringsvärde Mark	70 951 000	
	Bokfört värde		
	Byggnad	71 925 042	
	Markanläggningar	26 296	
	Mark	4 802 200	

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Fastighetsförsäkring	60 185	46 121
	FRUBO AB	15 678	15 678
	Com Hem	139 470	138 686
	IT Reidarsson AB	-	3 000
	FF Fastighetservice	-	8 323
	Svensk Bevakningstjänst	-	10 474
		215 333	222 282

Not 8	Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
	Handkassa	1 884	2 000
	Företagskonto SEB	1 014 395	5 407 765
	Fastän-teplacering SEB, 0% till 2016-02-01	1 544 358	1 539 479
	Fastän-teplacering SEB, 0% till 2016-02-15	3 479 938	3 479 938
		6 040 575	10 429 182

FAM
mj
dj-BC
#0

Not 9 Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 287 660	2 268 015	1 273 157	2 040 026	7 868 858
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			2 040 026	-2 040 026	0
Förändring av underhållsfond		1 338 163	-1 338 163		0
Årets resultat				-634 754	-634 754
Belopp vid årets utgång	2 287 660	3 606 178	1 975 020	-634 754	7 234 104

Not 10 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
SEB 0,87%, 3 mån till 2016-03-15	48 360 009	48 360 009
SEB 0,87%, 3 mån till 2016-03-15	24 700 000	29 850 000
	73 060 009	78 210 009

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 73 060 009 kronor

FA
ny
di Be
#

Not 11	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	1 024 427	987 439
	Upplupna utgiftsräntor	23 379	46 929
	Revisionsarvode	20 000	20 000
	FF Fastighetservice	3 231	-
	Snöröjning	-	32 394
		1 071 037	1 086 762

UNDERSKRIFTER

Linköping 2016-04-05



Mikael Jensen



Fredrik Ahlsén



Barbro Castenfall

Liselott Johansson



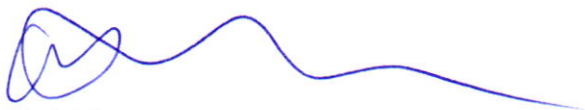
Mats Johansson



Liselott Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-13

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Auktoriserad revisor