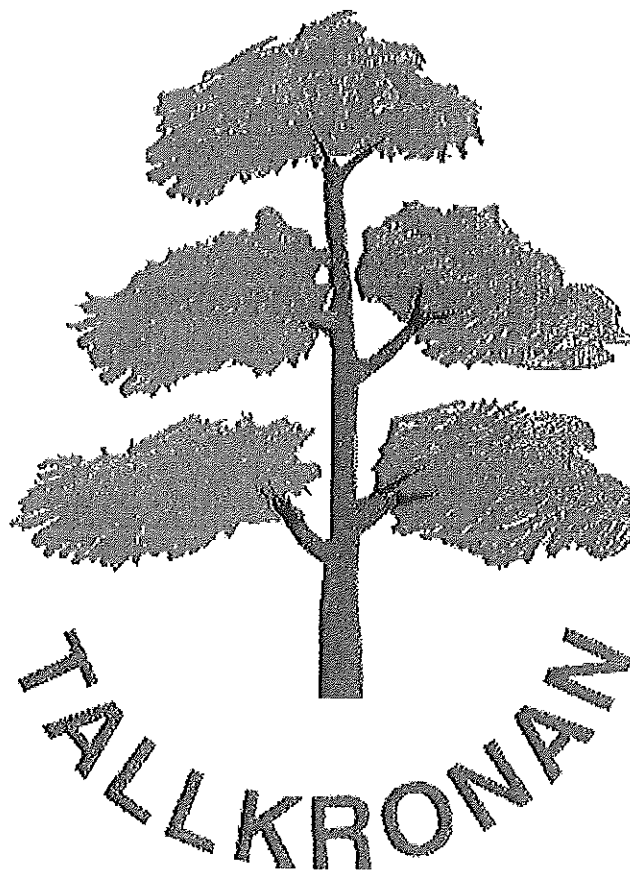


Årsredovisning

2010-01-01 ~ 2010-12-31



**Bostadsrättsföreningen
Tallkronan i Tallboda**

ÅRSREDOVISNING 2010

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLKRONAN I TALLBODA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Tallboda får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning tiden 1 januari 2010- 31 december 2010.

1 STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Lennart Sandell, Ordförande
Eva Söderqvist, Sekreterare
Agne Gustafsson
Barbro Castenfall
Anna Svanholm t o m 2010-06-30

Ersättare

Mikael Jensen
Fredrik Ahlsén fr o m 2010-10-01

Ordinarie revisor

Grant Thornton AB

Valberedning

Thomas Dahlqvist, sammankallande
Bernt Andersson
Carina Bunne

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	169 992
Green Landscaping (varav snöröjning 455 800)	708 568
FF-Fastighetsservice	92 929
Uffes Kyl & Maskinservice	93 272
ComHem	<u>530 693</u>
Summa	1 595 454

Hysesförluster har ej uppstått under året.

Vid årets utgång var medlemsantalet 351 st.

Styrelsen har beviljat 17 st lägenhetsöverlåtelser under året.

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 2010-04-18.

Gårdsombudsträffar har anordnats i maj och oktober.

Extra stämma om nya stadgar och information om ekonomin hölls 2010-12-05.

Informationsbladet Vindpusten har kommit ut med sex 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:	19 590 m ²
Lägenhetsyta, daghem:	576 m ²
Lägenhetsyta, leklada:	363 m ²
Värmedebiteringsyta:	23 837 m ²
Inflyttningsår:	1981 - 1983

5 FÖRSÄKRINGAR

Föreningens fastigheter är försäkrade i Länsförsäkringar i Södermanland. I denna försäkring ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Skadedjursavtal är tecknat med Anticimex.

6 FÖRENINGENS REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Följande större åtgärder har utförts:

- Upprustning av kvarterslokal
- Åtgärder markytor och förnygring växter samt reparation och utbyte av lekredskap
- Två vattenskador i våtrum
- Vattenläckage i yttertak

Följande större åtgärder planeras under 2011

- Utbyte av luftbehandlingsaggregat i samtliga lägenheter

7 EKONOMI

Flerårsöversikt

	2010	2009	2008	2007
Nettomsättning	11 626 618	11 631 456	10 936 464	10 804 749
Resultat efter finansiella poster	2 632 591	2 648 214	530 272	1 007 124
Res. i % av nettoomsättningen	24,9%	22,8%	4,8%	9,3%
Balansomslutning	95 383 326	91 694 256	90 144 764	92 159 834
Soliditet (%)	14,3%	12,2%	10,1%	10,9%

Förslag till vinstdisposition

Till föreningens förfogande står:

Balanserat resultat	3 232 331
Årets resultat	<u>2 632 591</u>
Summa	<u>5 864 922</u>

Styrelsen föreslår att i ny räkning till fond fastighetsunderhåll avsätts	4 632 591
Överföres	<u>1 232 331</u>
	<u>5 864 922</u>

Uttag ur fond fastighetsunderhåll har under året skett med 429 728 kronor för bestridande av kostnader för utfört planerat underhåll.

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

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	2010	2009	2008
Trädgårdsavfall till kompostering för återanvändning	44,0 ton	59,0 ton	46,0 ton
Tidningar och förpackningar för återanvändning och återvinning	67,1 ton	63,6 ton	58,0
Totalt avfall till återanvändning/återvinning	111,1 ton	122,6 ton	104,0
Hushållsavfall till förbränning	108,3 ton	99,1 ton	111,5 ton
Totalt allt avfall	219,4 ton	221,7 ton	215,5
Till återanvändning eller återvinning	50,6%	55,3%	48,3%

Kommentar

I jämförelse med föregående år är den totala mängden avfall något mindre. Hushållsavfallet har ökat medan trädgårdsavfallet minskat. Andelen som gått till återanvändning/återvinning har ökat något glädjande nog. Det är ett mått på hur vi lyckas med källsorteringen

Energi

Driften av byggnader bidrar naturligtvis också till miljöförstöringen 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 2010	CO ₂ 2010	Energi 2009	CO ₂ 2009
Uppvärmning och varmvatten fjärrvärme levererad av Tekniska Verken	3 592 320 kWh	359 ton	3 255 179 kWh	325 ton
Fastighetselen, yttre belysning, pumpar i undercentraler mm	129 832 kWh	22,7 ton	116 589 kWh	20,4 ton
Hushållsel, uppskattat värde, (51 kWh per m ² och år)	1 215 687 kWh	212,8 ton	1 214 412 kWh	212,5 ton
Totalt Tallkronan	4 937 839 kwh	595 ton	4 586 180 kWh	558 ton

Kommentar:

En ökad energiförbrukning innebär också ett större utsläpp av koldioxid med 37 ton i jämförelse mot föregående år.

Den ökade energiförbrukningen kan härledas till en genomsnittlig lägre utetemperatur under uppvärmningsperioden.

Värmedebiteringsyta: 23 837 m²

Energiåtgång för uppvärmning och varmvatten: 150,7 kWh/m² (137 kWh / m²)

Kostnad för uppvärmning och varmvatten: 91,7 kr m² (83 kr/ m²)

Inom parentes motsvarande resultat 2009

SLUTORD

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

Ränteläget har under året varit fortsatt lågt, vilket har varit positivt för föreningens ekonomi.

Överskottet gör att utbytet av luftbehandlingsaggregaten kan tidigareläggas mot tidigare planer och kommer att göras under andra halvåret 2011.

Den ovanligt kalla och snörika vintern 2010 har inneburit att snöröjningskostnaderna och uppvärmningskostnaderna varit extremt höga i jämförelse mot tidigare år och överskridit budgeten markant.

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 uppmärksamma 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.

Föreningen har, genom att vi kunnat nyttja den låga räntenivån på våra lån och redovisa ett överskott, beslutat om oförändrade avgifter under 2011.

RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	11 626 618	11 631 456
Övriga rörelseintäkter		<u>50 587</u>	<u>51 712</u>
		11 677 205	11 683 168
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-6 839 104	-6 206 707
Personalkostnader	3	-329 969	-283 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-1 000 881</u>	<u>-1 003 069</u>
		-8 169 954	-7 493 313
Rörelseresultat		3 507 251	4 189 855
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 349	15 914
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-958 009</u>	<u>-1 557 555</u>
		-874 660	-1 541 641
Resultat efter finansiella poster		2 632 591	2 648 214
Bokslutsdispositioner			
Värdereglering fonder		0	84 254
Resultat före skatt		<u>2 632 591</u>	<u>2 732 468</u>
Årets resultat		2 632 591	2 732 468

BALANSRÄKNING

	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	<u>81 771 416</u>	<u>82 772 297</u>
		81 771 416	82 772 297
Summa anläggningstillgångar		81 771 416	82 772 297
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran månadsavgifter		800	3 950
Övriga fordringar		575 408	67 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>199 775</u>	<u>168 076</u>
		775 983	239 355
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	5	10 200 000	3 889 156
Värdereglering fonder		<u>0</u>	<u>-10 469</u>
		10 200 000	3 878 687
Kassa och bank		2 635 927	4 803 917
Summa omsättningstillgångar		13 611 910	8 921 959
SUMMA TILLGÅNGAR		95 383 326	91 694 256

BALANSRÄKNING

	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 287 660	2 287 660
Fond fastighetsunderhåll		5 207 634	3 637 362
		<u>7 495 294</u>	<u>5 925 022</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 232 331	2 499 863
Årets resultat		2 632 591	2 732 468
		<u>5 864 922</u>	<u>5 232 331</u>
Summa eget kapital		13 360 216	11 157 353
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	<u>78 360 009</u>	<u>78 360 009</u>
Summa långfristiga skulder		78 360 009	78 360 009
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (limit 0 kkr)	8	0	0
Leverantörsskulder		1 076 953	0
Fond lägenhetsunderhåll		90 245	79 507
Skatteskulder		986 736	544 880
Övriga kortfristiga skulder		81 847	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>1 427 320</u>	<u>1 552 507</u>
Summa kortfristiga skulder		3 663 101	2 176 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 383 326	91 694 256
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		94 491 000	94 491 000
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.

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

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%.

Avskrivningar

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

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2010	2009
	Årsavgifter	9 415 421	9 415 188
	Lokalhyror	656 659	656 660
	Avdrag oinredd över våning	-63 760	-67 368
	Bilplatshyror utan el	260 493	266 000
	Bränseltillägg	1 389 809	1 384 848
	Solariet	3 000	15 432
	Föreningslokalen	13 800	9 500
	Avsättning underhåll 2001-2010	-48 804	-48 804
		<hr/> 11 626 618	<hr/> 11 631 456

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftkostnader	2010	2009
	Övriga lokalkostnader	5 400	9 739
	El	186 643	147 575
	Värme	2 176 030	1 990 048
	Vatten och avlopp	524 232	514 944
	Renhållning	466 529	469 059
	Fastighetsskötsel inhyrd	894 769	557 803
	Reparation och underhåll	170 937	122 455
	Underhåll gård och park	16 825	17 038
	Övriga driftskostnader	34 497	35 180
	Släpkärra, drift	1 478	17 159
	Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	1 301 340	1 298 215
	Fastighetsförsäkringspremier	193 341	184 710
	Serviceavtal	28 977	28 618
	Gemensam tv-anläggning	530 693	537 717
	Förbrukningsinventarier	14 487	0
	Planerat underhåll	429 728	682 733
	Uttag fastighetsfond	-429 728	-682 733
	Driftkostnader. hemsida	3 988	5 681
	Telekommunikation	0	1 020
	Bilersättning skattefri	0	777
	Övriga föreningskostnader	66 674	60 527
	Administrationskostnad	169 992	166 357
	Extern revisionskostnad	44 340	27 085
	Bankkostnader	7 294	15 000
	Kravkostnader	638	0
		<u>6 839 104</u>	<u>6 206 707</u>

Not 3	Personal	2010	2009
-------	----------	------	------

Arvoden, ersättningar och sociala kostnader har utgått till följande belopp:

Arvoden och ersättningar	255 298	221 998
Löner och ersättningar	0	400
Sociala kostnader	<u>74 671</u>	61 139
Summa styrelse och övriga	329 969	283 537

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	96 164 511	96 164 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 164 511	96 164 511
Ingående avskrivningar	-13 392 214	-12 391 333
Årets avskrivningar	-1 000 881	-1 000 881
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 393 095	-13 392 214
Utgående redovisat värde	81 771 416	82 772 297
Bokfört värde byggnader	76 938 530	77 938 530
Bokfört värde markanläggningar	30 686	31 567
Bokfört värde mark	4 802 200	4 802 200
	81 771 416	82 772 297
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter: avseende byggnader:	178 198 000	178 198 000
	100 887 000	100 887 000

Not 5 Övriga kortfristiga placeringar

Innehavare	Fast periodränta	Bokfört värde 2010-12-31
Fastränteplacering SEB tom 2011-01-10	*) 1,52%	2 000 000
Fastränteplacering SEB tom 2011-01-24	***) 1,52%	6 000 000
Fastränteplacering SEB tom 2011-02-15	1,76%	2 200 000
		10 200 000

*) tom 2011-04-11 gäller 2,17%

***) tom 2011-04-26 gäller 2,17%

Not 6 Eget kapital

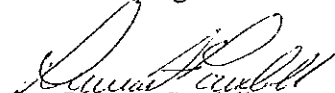
	Insatser	Fond fastighets underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 287 660	3 637 362	2 499 863	2 732 468
Res disp enl stämmobeslut			2 732 468	-2 732 468
Fond disp enl stämmobeslut		2 000 000	-2 000 000	0
* Uttag ur fond under året		-429 728		
Årets vinst				2 632 591
Belopp vid årets utgång	2 287 660	5 207 634	3 232 331	2 632 591

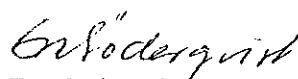
* Avser planerat underhåll

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

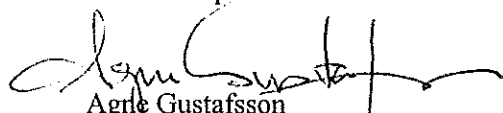
Not 7	Långfristiga skulder		2010-12-31	2009-12-31	
	<u>Lån</u>	<u>Löptid</u>	<u>Ränta</u>		
	SEB	2011-01-28	2,210%	30 000 000	0
	SEB	2011-12-28	2,450%	48 360 009	48 360 009
	Swedbank			0	30 000 000
				<u>78 360 009</u>	<u>78 360 009</u>
	Varav kortfristig del inom 1 år			0	0
	Kvarstår långfristig del			<u>78 360 009</u>	<u>78 360 009</u>
Not 8	Checkräkningskredit		2010-12-31	2009-12-31	
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:		0	3 000 000	
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2010-12-31	2009-12-31	
	Upplupna räntekostnader		83 685	63 466	
	Förutbetalda avgifter/hyresintäkter		1 023 616	1 000 897	
	Beräknat arvode revision		34 000	25 000	
	Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter		286 019	463 144	
			<u>1 427 320</u>	<u>1 552 507</u>	

Linköping 2011-02-26

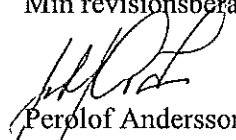

Lennart Sandell


Eva Söderqvist


Barbro Castenfall


Agneta Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/3 2011.


Per Olof Andersson
Grant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Tallboda

Org.nr 716402-5913

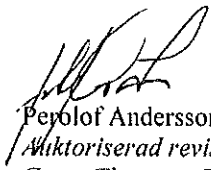
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Tallboda för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 fel. 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 ersättningskyldig 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 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 2 mars 2011



Per-Åke Andersson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB