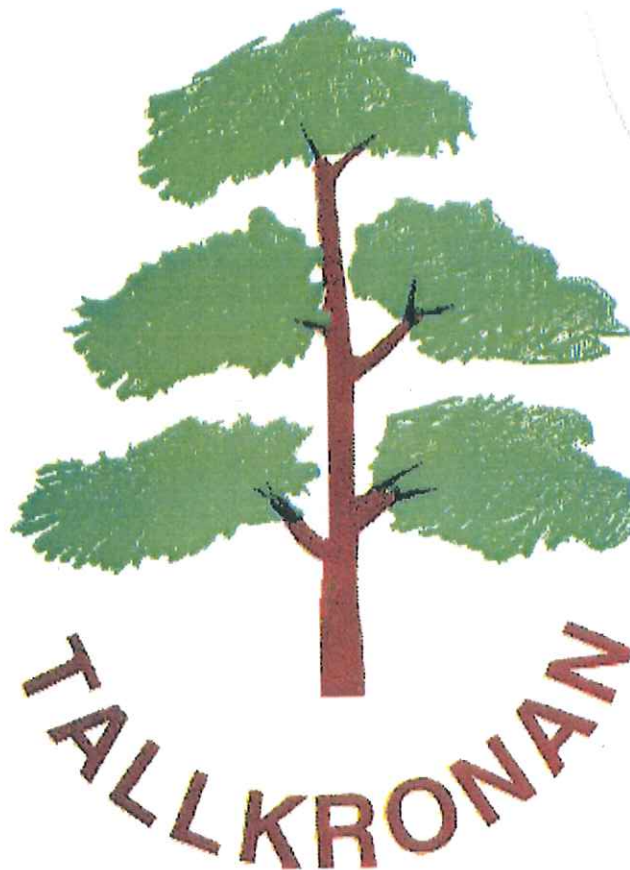


Årsredovisning

2012-01-01 ~ 2012-12-31



**Bostadsrättsföreningen
Tallkronan i Tallboda**

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Tallboda

716402-5913

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Noter	11
Underskrifter	14

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 2012- 31 december 2012.

1 STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Lenart Sandell, Ordförande
Agne Gustafsson, Vice Ordförande
Eva Söderqvist, Sekreterare
Barbro Castenfall, vice Sekreterare
Fredrik Ahlsén

Ersättare

Mikael Jensen
Mats Johansson

Ordinarie revisor

Perlof Andersson, Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Anders Liljeberg Sammankallande
Christer Svensson
Lena Borsén

2 FÖRVALTNING

Följande företag har anlåtats till den löpande förvaltningen:

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

Ersättningar har under året utgått med följande belopp:

Förvaltnings AB Graden	186 414
FF-Fastighetsservice (varav snöröjning 243 295)	628 051
Uffes Kyl & Maskinservice	82 453
ComHem	<u>533 202</u>
Summa	1 430 120

Hyresförluster har ej uppstått under året.
Vid årets utgång var medlemsantalet 357 st.
Styrelsen har beviljat 16 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 2012-04-15.

Gårdsombudsträffar har anordnats i maj och oktober.

Informationsbladet Vindpusten har kommit ut med fyra nummer.

4 LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningen omfattar:

Bostadslägenheter	211
Daghem	4 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:	23 382 m ²
Lägenhetsyta, daghem:	384 m ²
Lägenhetsyta, lekplads:	363 m ²
Värmedebiteringsyta:	23 880 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.

4

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
· Utbyte av luftbehandlingsaggregat i bostäderna. Klart maj 2012	År 2011-2012

Följande större åtgärder har utförts under året

- Utbyte av bristfällig lekutrustning
- Förnyelse av plattytor och växter
- Åtgärder efter tre vattenskador i kök som orsakades i två fall av kyl och frys och ett fall av diskmaskin.
- Åtgärder efter en stor vattenskada i våtrum orsakad av trasig mattskarv
- Åtgärder efter brandskadan orsakad av kortslutning i eluttag
- Färdigställande av ventilationsbyte

Följande åtgärder planeras under 2013

- Översyn av takrännor
- Förnyelse av lekutrustning på innegårdar
- Rengöring av yttertak

7 EKONOMI

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	11 626 794	11 630 486	11 626 618	11 631 456
Res. efter finansiella poster	1 757 148	2 217 148	2 632 591	2 648 214
Res. i % av nettoomsättningen	15,1	19,1	24,9	22,8
Balansomslutning	88 871 963	92 882 514	95 383 326	91 694 256
Soliditet %	9,4	13,0	14,3	12,2

Förslag till vinstdisposition

Till föreningens förfogande står:

Belopp i kr

Balanserat resultat	1 449 479
Årets resultat	<u>1 757 149</u>
Summa	3 206 628

Styrelsen föreslår att i ny räkning till fond fastighetsunderhåll avsätts	2 000 000
Överföres	<u>1 206 628</u>
	3 206 628

Uttag ur fond fastighetsunderhåll har under året skett med 5 446 190 kronor för
bestridande av kostnader för utfört planerat underhåll.

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

f

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.

Under året har hushållsavfallet delats upp i en biologisk fraktion för tillverkning av biogas (Gröna Påsen) och som tidigare en fraktion till förbränning.

Materialslag	2012	2011	2010
Trädgårdsavfall till kompostering för återanvändning	43,8 ton	47,4 ton	44,0 ton
Tidningar och förpackningar för återanvändning och återvinning	44,2 ton	46,7 ton	67,1 ton
Totalt avfall till återanvändning/återvinning	88,0 ton	94,1 ton	111,1 ton
Hushållsavfall till förbränning	100,7 ton	102,5 ton	108,3 ton
Totalt allt avfall	188,7	196,6 ton	219,4 ton
Till återanvändning eller återvinning	46,6 %	47,9 %	50,6 %

Kommentar

Trenden är att den totala mängden avfall minskar. Samtliga redovisade fraktion följer trenden. Andelen som gått till återanvändning/återvinning är något bättre än föregående år. Det är mått på hur vi lyckats 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 2012	CO2 2012	Energi 2011	CO2 2011
Uppvärmning och varmvatten fjärrvärme levererad av Tekniska Verken	3 292 548 kWh	329,3 ton	3 306 520 kWh	306,1 ton
Fastighetselen, yttre belysning, pumpar i undercentraler mm	121 868 kWh	21,3 ton	125 479 kWh	21,9 ton
Hushållsel, uppskattat värde (51 kWh per m ² och år)	1 217 880 kWh	213,0 ton	1 216 962 kWh	213,0 ton
Totalt Tallkronan	4 632 296 kWh	564 ton	4 648 961 kWh	541 ton

Kommentar:

En ökad energiförbrukning innebär också ett större utsläpp av koldioxid med 23 ton i jämförelse mot föregående år.

Värdena är inte temperaturkorrigerade och därför inte helt jämförbara.

8

Tidigare års koldioxidvärden enligt nedan:

2007	540 ton
2008	525 ton
2009	558 ton
2010	594 ton
2011	541 ton

Nyckeltal

Värmedebiteringsyta: 23 880 m²

Energiåtgång för uppvärmning och varmvatten: **137,9 kWh/m²** 128,3 kWh/m²).

Kostnad för uppvärmning och varmvatten: **90,3 kr/m²** (91,6 kr/m²)

Inom parentes motsvarande resultat 2011.

9 SLUTORD

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

Våra lån har löpt till en ränta på 2,61 % under året. Ränteförändring kommer att ske i september 2013.

Som finansmarknaden ser ut i dag är prognosen att räntekostnaden kommer att ligga kvar på samma nivå som nu resten av året.

Under året har utbytet av luftbehandlingssystemet färdigställts i samtliga bostäder.

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 eller i bästa fall kraftigt förhöjd självrisk

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 2013.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	1	11 626 794	11 630 486
Övriga rörelseintäkter		36 575	101 910
		<u>11 663 369</u>	<u>11 732 396</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-6 702 410	-6 317 842
Personalkostnader	3	-351 591	-345 405
Av/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 000 881	-1 000 881
		<u>-8 054 882</u>	<u>-7 664 128</u>
Rörelseresultat		<u>3 608 487</u>	<u>4 068 268</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		202 008	296 110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 053 347	-2 147 230
		<u>-1 851 339</u>	<u>-1 851 120</u>
Resultat		<u>1 757 148</u>	<u>2 217 148</u>
Årets resultat		<u>1 757 148</u>	<u>2 217 148</u>

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	79 769 654	80 770 535
		<u>79 769 654</u>	<u>80 770 535</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>79 769 654</u>	<u>80 770 535</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 111	800
Avräkning skatter och avgifter		1 071	345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>225 435</u>	<u>286 780</u>
		231 617	287 925
Kortfristiga placeringar	5	5 500 000	9 000 000
Kassa och bank		<u>3 370 693</u>	<u>2 824 054</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 102 310</u>	<u>12 111 979</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>88 871 964</u>	<u>92 882 514</u>

f

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 287 660	2 287 660
Fond Fastighetsunderhåll		2 870 265	6 316 455
		5 157 925	8 604 115
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 449 479	1 232 331
Årets resultat		1 757 148	2 217 148
		3 206 627	3 449 479
Summa eget kapital		8 364 552	12 053 594
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	78 360 009	78 360 009
		78 360 009	78 360 009
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		393 619	346 194
Fond lägenhetsunderhåll		187 853	139 049
Skatteskulder		4 941	430 739
Övriga skulder		88 302	85 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 472 688	1 467 854
		2 147 403	2 468 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 871 964	92 882 514

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	2012-12-31	2011-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	94 491 000	94 491 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga

f

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 rörelsegren

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Månadsavgifter	9 471 116	9 415 421
Lokalhyror	590 048	656 659
Avdrag oinredd övervåning	-62 223	-62 176
Bilplatshyror utan el	274 227	263 887
Bränsletillägg	1 393 031	1 391 987
Solariet	0	3 820
Föreningslokalen	9 400	9 692
Avs till fond lgh-underhåll	-48 805	-48 804
Summa	11 626 794	11 630 486

8

Not 2 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Övriga lokalkostnader	576	9 656
El	133 485	161 363
Värme	2 157 312	1 976 289
Vatten och avlopp	596 936	535 355
Renhållning, Sophantering	468 061	469 925
Fastighetsskötsel inhyrd	742 249	551 487
Försäkringsskador	41 782	107 899
Reparation och underhåll	159 556	134 711
Underhåll gård & park	16 825	0
Övriga driftskostnader	36 256	34 696
Släpkärra drift	2 662	6 101
Kommunal Fastighetsavgift	1 329 760	1 301 340
Fastighetsförsäkringpremie	191 579	181 443
Serviceavtal	30 892	35 122
Gemensam tv-anläggning	533 202	538 527
Planerat underhåll	5 446 190	3 523 771
Uttag fond fastighetsunderhåll	-5 446 190	-3 523 771
Driftkostnad hemsida	3 240	11 928
Övriga föreningskostnader	42 667	63 539
Administrationskostnader	186 414	174 409
Extern revisionskostnad	23 720	23 111
Bankkostnader	5 236	941
Summa	6 702 410	6 317 842

Not 3 Anställda och personalkostnader

Styrelsearvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Arvoden och ersättningar	262 967	262 064
Löner och ersättningar	6 000	1 000
Sociala kostnader	82 624	82 341
Summa	351 591	345 405

f

Not 4 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	96 164 511	96 164 511
	<u>96 164 511</u>	<u>96 164 511</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 393 976	-14 393 095
-Årets avskrivning enligt plan	-1 000 881	-1 000 881
	<u>-16 394 857</u>	<u>-15 393 976</u>
Redovisat värde vid årets slut	79 769 654	80 770 535
Bokfört värde byggnader	74 938 530	75 938 530
Bokfört värde markanläggningar	28 924	29 805
Bokfört värde mark	4 802 200	4 802 200
	<u>79 769 654</u>	<u>80 770 535</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningens fastigheter: avseende byggnader:	175 802 000 112 721 000	178 198 000 100 887 000

Not 5 Kortfristiga placeringar

Innehavare	Förfallodag	Inlånings ränta	Bokförtvärde 2012-12-31
Fastränteplacering SEB	2013-02-11	2,20%	4 500 000
Fastränteplacering SEB	2013-02-11	2,20%	1 000 000
			<u>5 500 000</u>

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 287 660	6 316 455	1 232 331	2 217 148
Resultat disp enligt stämmobeslut			2 217 148	-2 217 148
Fondavsättning enligt stämmobeslut		2 000 000	-2 000 000	
Uttag ur fond under året *		-5 446 190		
Årets resultat				1 757 148
Vid årets slut	2 287 660	2 870 265	1 449 479	1 757 148

*) Avser planerat underhåll

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2012-12-31	2011-12-31
SEB	2013-09-28	2,61%	48 360 009	48 360 009
SEB	2013-09-28	2,61%	30 000 000	30 000 000
			<u>78 360 009</u>	<u>78 360 009</u>
Varav kortfristig del inom 1 år			0	0
Kvarstående långfristig del			<u>78 360 009</u>	<u>78 360 009</u>

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	45 092	44 475
Förutbetalda avgifter	760 258	1 018 128
Beräknat arvode revision	34 000	34 000
Övriga upplupna kostnader	633 337	371 251
	<u>1 472 687</u>	<u>1 467 854</u>

Underskrifter

Linköping 2013- 03-12


Lennart Sandell



Eva Söderqvist


Fredrik Ahlsén


Agne Gustafsson


Barbro Castenfall

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/3 2013


Perlof Andersson
Grant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Tallboda för år 2012.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 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 och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Tallboda för år 2012.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

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 18 mars 2013

Perolof Andersson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB