

Årsredovisning

för

Brf Tallsbogen

716422-5869

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Tallskogen, Vallentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1996-07-10 fastigheten Bällsta 2:887 i Vallentuna kommun.

Föreningens fastighet består av 38 st lägenheter i småhus. Den totala boytan är 3 882 kvm.

10 st	3 rok	77 kvm
20 st	4 rok	106 kvm
8 st	5 rok	124 kvm

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Fastigheten är också försäkrad hos Anticimex AB.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång för småhusenheten 45 626 000 kr varav markvärdet motsvarar 24 700 000 kr och byggnadsvärdet 20 926 000 kr.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske med 22 kr/kvm lägenhetsyta. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital.

Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

För vintern 2010/2011 har avtal skrivits med Gunnar Lutteman Entreprenad. För ekonomisk förvaltning anlitar föreningen UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 61 (61) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två (en) överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under året

Under 2011 har föreningen bytt försäkringsbolag från Folksam till Trygg-Hansa. Det nya försäkringsavtalet medför lägre kostnader för föreningen men samtidigt en ökad trygghet för föreningens medlemmar, eftersom det nya försäkringsavtalet nu även omfattar en kollektiv bostadsrättsförsäkring för varje medlem.

Angående föreningens hemsida, www.tallskogen.net, så har föreningen under 2011 avslutat det tidigare samarbetet med företaget Oderland. Ny leverantör av föreningens hemsida är Din Studio. Den nya hemsidan har under året komplett förnyats och all aktuell och viktig information kring bostadsrättsföreningen finns tillgänglig där.

Nyckeltal

	2011
Genomsnittlig skuldränta %	3,97
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	6 251
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	53,18
Fastighetens belåningsgrad %	66,20
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	528

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2011-05-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Jan Östergren	Ledamot, ordförande
Eva Taxén (fd Grahn)	Ledamot
Kerstin Farieta	Ledamot
Jan Carlsson	Ledamot
Linda Wiberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 (11) st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 85 600 kr (84 800 kr) (exkl. arbetsgivaravgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Tomas Jonasson Ordinarie
godkänd revisor
BOREV revisionsbyrå AB Suppleant

Valberedning

Peter Isaksson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1996-04-29.

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2011-12-31	Amortering år 2012
Swedb.	19 446 000 kr	4,33 %	1997-01-03	2016-06-22	17 996 255 kr	55 312 kr
Swedb.	9 723 000 kr	3,258 %	1997-01-03	rörlig 3-mån	6 269 733 kr	240 000 kr

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift 528 kr/kvm.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 1996 och har deklarerats som färdigställd hos Skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts värdeår 1996. Fr.o.m 2007 är fastigheten beskattad med full fastighetsskatt/fastighetsavgift.

Full fastighetsavgift för småhus uppgår 2011 till det lägsta av 0,75 % av taxeringsvärdet och 6 512 kronor per värderingsenhet. Avgiften indexerar genom att vara knuten till inkomstbasbeloppet.

Räntebidrag

Föreningen har valt startpunkt för räntebidragets utbetalande till 1996-11-17. Subventionsräntan sattes om 2006-11-17. Från detta datum och under den därefter kommande femårsperioden är subventionsräntan 3,89 %.

Räntebidrag har 2010 lämnats med 4 procent av ett bestämt bidragsunderlag multiplicerat med fastställd subventionsränta. Föreningens bidragsunderlag uppgår till 29 169 000 kr. Räntebidragen minskar och avvecklas successivt under en femårsperiod. Era räntebidrag har upphört under 2011.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	3 299 606
årets vinst	63 926
	3 363 532

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	136 878
i ny räkning överföres	3 226 654
	3 363 532

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

		2011-01-01	2010-01-01
Resultaträkning	Not	-2011-12-31	-2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 048 280	2 048 280
Övriga rörelseintäkter		0	1
Summa nettoomsättning		2 048 280	2 048 281
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll		-5 495	-104 957
Driftskostnader	1	-186 089	-131 877
Administrationskostnader	2,3	-165 014	-159 211
Personalkostnader	2,3	-21 566	-20 654
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-247 456	-242 706
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-625 620	-659 405
Avskrivningar övrigt		-399 937	-394 539
Summa avskrivningar		-399 937	-394 539
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 022 723	994 337
Ränteintäkter		16 676	3 211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-975 473	-837 189
Summa kapitalnetto		-958 797	-833 978
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		63 926	160 359
ÅRETS RESULTAT		63 926	160 359

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4	26 634 045	26 964 632
Mark		7 600 000	7 600 000
Inventarier och maskiner	5	346 750	416 100
Summa materiella anläggningstillgångar		34 580 795	34 980 732
Summa anläggningstillgångar		34 580 795	34 980 732
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		259	424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	16 455	32 502
Avräkningskonto förvaltare		894 118	966 264
Summa kortfristiga fordringar		910 832	999 190
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 165 831	1 150 091
Summa kassa och bank		1 165 831	1 150 091
Summa omsättningstillgångar		2 076 663	2 149 281
SUMMA TILLGÅNGAR		36 657 458	37 130 013

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7,8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		8 398 000	8 398 000
Fond för yttre underhåll		206 741	219 337
Summa bundet eget kapital		8 604 741	8 617 337
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 299 606	3 126 651
Årets resultat		63 926	160 359
Summa fritt eget kapital		3 363 532	3 287 010
Summa eget kapital		11 968 273	11 904 347
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		23 970 676	24 515 979
Summa långfristiga skulder		23 970 676	24 515 979
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		295 312	295 312
Leverantörsskulder		18 678	8 484
Skatteskulder		3 045	9 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	401 474	396 154
Summa kortfristiga skulder		718 509	709 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 657 458	37 130 013
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		29 169 000	29 169 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 4 705 019 kr.

Värderingsprinciper

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

Avskrivningar

Nedanstående avskrivningssatser har använts:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaderna skrivs av enligt en 60-årig annuitetsplan, årets avskrivning motsvarar	1,09 %
Luftvärmepumpar	10 %

1 Driftskostnader

	2011	2010
Trädgårdsskötsel extradebiteringar	14 244	0
Snöröjning/sandning	37 319	13 925
El	19 519	18 193
Fastighetsförsäkring	58 866	63 034
Självrisker	8 400	0
Kabel-TV/bredband	34 450	33 905
Hyra för kontorslokal	2 895	2 820
Förbrukningsmaterial	6 387	0
Förbruknings inventarier	4 009	0
	186 089	131 877

2 Administrationskostnader exklusive arvoden

	2011	2010
Telefon & porto	2 532	2 376
IT-kostnader	1 934	818
Revisionsarvode	9 500	9 025
Arvode förvaltning	55 751	54 500
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	3 020	2 103
Övriga förvaltningskostnader	900	0
Bankkostnader	1 350	600
Övriga externa kostnader	250	3 429
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Förseningsavg ej avd	2 777	160
	79 414	74 411

IT-kostnader avser abonnemang för hemsida.

5 Inventarier

Luftvärmepumpar

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	693 500	693 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	693 500	693 500
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-277 400	-208 050
Årets avskrivningar	-69 350	-69 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-346 750	-277 400
Utgående redovisat värde	346 750	416 100

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntebidrag	0	5 547
com hem	0	8 484
Anticimex	2 772	2 701
Fastighetsförsäkring	13 611	15 076
Oderland	72	694
	16 455	32 502

7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 398 000	219 337	3 126 651	160 359
Disposition av föregående års resultat:		-12 596	172 955	-160 359
Årets resultat				63 926
Belopp vid årets utgång	8 398 000	206 741	3 299 606	63 926

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna utg.räntor	112 131	105 691
Upplupna soc.avgift	26 895	26 644
Ber arvode för revision extern	9 000	8 250
Elverket	1 777	4 707
Upplupna styrelsearvoden	85 600	84 800
Förskottsbet. intäkt	166 071	166 062
	401 474	396 154

Vallentuna, 2012-05-08



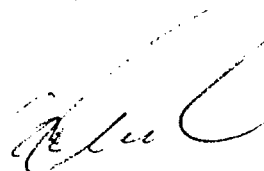
Jan Östergren



Eva Taxén



Kerstin Farieta



Jan Carlsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 11/5-2012



Tomas Johansson
Godkänd revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tallskogen. org.nr. 716422-5869

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Tallskogen, 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 föreningens 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 för föreningen.

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 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.

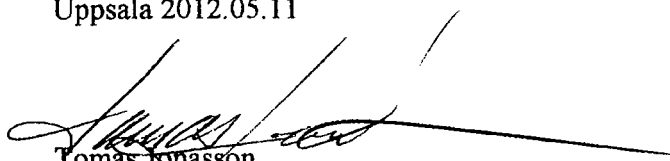
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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.

Uppsala 2012.05.11



Tomas Jonasson
Godkänd revisor