

Årsredovisning

för

Brf Tallskogen

716422-5869

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Tallskogen, Vallentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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.

År 2012 fastställdes nytt taxeringsvärde för småhus. Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång för småhusenheten 48 560 000 kr varav markvärdet motsvarar 24 738 000 kr och byggnadsvärdet 23 822 000 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. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital.

Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

För ekonomisk förvaltning anlitar föreningen UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 63 (61) medlemmar.

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

Väsentliga händelser under året

- föreningen genomförde en vårstädning med anslutande vårfest.
- föreningen fällde flera träd som stod nära husen och kunde utgöra en risk vid storm och snö.
- föreningen har fortsatt att förbättra sin nya hemsida.

Nyckeltal

| | 2012 | 2011 |
|--|-------|-------|
| Genomsnittlig skuldränta % | 3,98 | 3,97 |
| Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång | 6 173 | 6 251 |
| Lån i förhållande till taxeringsvärde % | 49,35 | 53,18 |
| Fastighetens belåningsgrad % | 65,75 | 66,20 |
| Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm | 528 | 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, 2012-05-15 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 88 000 kr (85 600 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
Cecilia Österman
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:

| | <u>Ursprungligt</u> <u>lånebelopp</u> | <u>Ränte-</u> <u>sats</u> | <u>Utbetalt</u> <u>datum</u> | <u>Bundet</u> <u>till</u> | <u>Lånebelopp</u> <u>2012-12-31</u> | <u>Amortering</u> <u>år 2012</u> |
|--------|--|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--|-------------------------------------|
| Swedb. | 19 446 000 kr | 4,33 % | 1997-01-03 | 2016-06-22 | 17 935 089 kr | 55 312 kr |
| Swedb. | 9 723 000 kr | 2,688 % | 1997-01-03 | 2014-09-11 | 6 029 733 kr | 240 000 kr |

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 2012 till det lägsta av 0,75 % av taxeringsvärdet och 6 825 kronor per värderingsenhet. Avgiften indexerar genom att vara knuten till inkomstbasbeloppet.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 3 226 653 |
| årets vinst | 106 027 |
| | 3 332 680 |

disponeras så att

| | |
|------------------------------|------------------|
| till yttre fonden reserveras | 85 404 |
| i ny räkning överföres | 3 247 276 |
| | 3 332 680 |

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

| Resultaträkning | Not | 2012-01-01 -2012-12-31 | 2011-01-01 -2011-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | | 2 048 280 | 2 048 280 |
| Summa nettoomsättning | | 2 048 280 | 2 048 280 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Reparationer och underhåll | | -2 491 | -5 495 |
| Driftskostnader | 1 | -130 725 | -186 089 |
| Administrationskostnader | 2,3 | -168 498 | -165 014 |
| Personalkostnader | 2,3 | -27 650 | -21 566 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | | -259 350 | -247 456 |
| Summa kostnader för fastighetsförvaltning | | -588 714 | -625 620 |
| Avskrivning byggnad | | -336 075 | -330 587 |
| Avskrivningar övrigt | | -69 350 | -69 350 |
| Summa avskrivningar | | -405 425 | -399 937 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | | 1 054 141 | 1 022 723 |
| Ränteintäkter | | 11 824 | 16 676 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -959 938 | -975 473 |
| Summa kapitalnetto | | -948 114 | -958 797 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 106 027 | 63 926 |
| ÅRETS RESULTAT | | 106 027 | 63 926 |

| Balansräkning | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnad | 4 | 26 297 970 | 26 634 045 |
| Mark | | 7 600 000 | 7 600 000 |
| Inventarier och maskiner | 5 | 277 400 | 346 750 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 34 175 370 | 34 580 795 |
| Summa anläggningstillgångar | | 34 175 370 | 34 580 795 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Övriga fordringar | | 286 | 259 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 29 895 | 16 455 |
| Avräkningskonto förvaltare | | 1 075 133 | 894 118 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 105 314 | 910 832 |
| <u>Kassa och bank</u> | | | |
| Kassa och bank | | 1 167 759 | 1 165 831 |
| Summa kassa och bank | | 1 167 759 | 1 165 831 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 273 073 | 2 076 663 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 36 448 443 | 36 657 458 |

| Balansräkning | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 7,8 | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Insatskapital | | 8 398 000 | 8 398 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 343 619 | 206 741 |
| Summa bundet eget kapital | | 8 741 619 | 8 604 741 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserat resultat | | 3 226 653 | 3 299 606 |
| Årets resultat | | 106 027 | 63 926 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 332 680 | 3 363 532 |
| Summa eget kapital | | 12 074 299 | 11 968 273 |
| Långfristiga skulder | 9 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 23 669 510 | 23 970 676 |
| Summa långfristiga skulder | | 23 669 510 | 23 970 676 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av fastighetslån | | 295 312 | 295 312 |
| Leverantörsskulder | | 10 469 | 18 678 |
| Skatteskulder | | 25 754 | 3 045 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 373 099 | 401 474 |
| Summa kortfristiga skulder | | 704 634 | 718 509 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 36 448 443 | 36 657 458 |
| 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

| | 2012 | 2011 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Trädgårdsskötsel extradebiteringar | 7 125 | 14 244 |
| Snöröjning/sandning | 18 363 | 37 319 |
| El | 15 464 | 19 519 |
| Fastighetsförsäkring | 47 067 | 58 866 |
| Skadedjurstillägg | 3 032 | 0 |
| Självrisker | 0 | 8 400 |
| Kabel-TV/bredband | 35 436 | 34 450 |
| Hyra för kontorslokal | 0 | 2 895 |
| Förbrukningsmaterial | 4 239 | 6 387 |
| Förbruknings inventarier | 0 | 4 009 |
| | 130 726 | 186 089 |

2 Administrationskostnader exklusive arvoden

| | 2012 | 2011 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Inkasso- och KFM-avgifter | 125 | 0 |
| Telefon & porto | 4 064 | 2 532 |
| IT-kostnader | 670 | 1 934 |
| Revisionsarvode | 13 169 | 9 500 |
| Årsredovisning tryck/publicera | 859 | 0 |
| Föreningsstämma/medlemsmöten | 263 | 0 |
| Arvode förvaltning | 55 876 | 55 751 |
| Ek.förv.,uppdrag utöver avtal | 0 | 3 020 |
| Övriga förvaltningskostnader | 473 | 900 |
| Bankkostnader | 2 100 | 1 350 |
| Övriga externa kostnader | 0 | 250 |
| Föreningsavgifter | 1 400 | 1 400 |
| Lämnade bidrag och gåvor | 1 000 | 0 |
| Förseningsavg ej avd | 500 | 2 777 |
| Öresavrundning | -1 | 0 |
| | 80 498 | 79 414 |

IT-kostnader avser abonnemang för hemsida.

3 Personalkostnader och arvoden

| | 2012 | 2011 |
|---|----------------|----------------|
| Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader | | |
| Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse | 88 000 | 85 600 |
| Övriga sociala kostnader | 27 650 | 21 566 |
| | 115 650 | 107 166 |

4 Byggnad

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 33 208 000 | 33 208 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 33 208 000 | 33 208 000 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -3 332 955 | -3 002 368 |
| Årets avskrivningar | -336 075 | -330 587 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 669 030 | -3 332 955 |
| Ackumulerade nedskrivningar | | |
| IB Investeringsbidrag | -3 241 000 | -3 241 000 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -3 241 000 | -3 241 000 |
| Utgående balans | 26 297 970 | 26 634 045 |
| Taxeringsvärden byggnader | 23 822 000 | 20 926 000 |
| Taxeringsvärden mark | 24 738 000 | 24 700 000 |
| | 48 560 000 | 45 626 000 |

5 Inventarier

Luftvärmepumpar

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 693 500 | 693 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 693 500 | 693 500 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -346 750 | -277 400 |
| Årets avskrivningar | -69 350 | -69 350 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -416 100 | -346 750 |
| Utgående redovisat värde | 277 400 | 346 750 |

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|----------------------|---------------|---------------|
| com hem | 8 899 | 0 |
| Anticimex | 2 860 | 2 772 |
| Fastighetsförsäkring | 17 422 | 13 611 |
| Hemsidan | 714 | 72 |
| | 29 895 | 16 455 |

7 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Yttre rep.fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-----------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 8 398 000 | 206 741 | 3 299 606 | 63 926 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 136 878 | -72 952 | -63 926 |
| Årets resultat | | | | 106 027 |
| Belopp vid årets utgång | 8 398 000 | 343 619 | 3 226 654 | 106 027 |

8 Periodiskt underhåll / föreningens fond för yttre underhåll

I enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 redovisas fonden för yttre underhåll fr.o.m. 2004 som bundet eget kapital. Ianspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

Styrelsen föreslår att 85 404 kr avsätts till fonden för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

9 Långfristiga skulder

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Swedbank Hypotek AB ränta 2,688 % ff 140911 | 6 029 733 | 6 269 733 |
| Swedbank Hypotek AB ränta 4,33 % ff 160622 | 17 935 089 | 17 996 255 |
| Avgår: kortfristig del | -295 312 | -295 312 |
| | 23 669 510 | 23 970 676 |

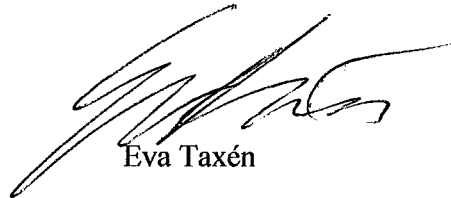
10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--------------------------------|------------------------|------------|
| Upplupna utg.räntor | 106 563 | 112 131 |
| Upplupna soc.avgift | 27 649 | 26 895 |
| Ber arvode för revision extern | 11 000 | 9 000 |
| Elverket | 1 858 2 000 | 1 777 |
| Upplupna styrelsearvoden | 88 000 | 85 600 |
| Förskottsbet. intäkt | 138 029 | 166 071 |
| | 373 241 | 401 474 |
| | 373.099 | |

Vallentuna, 2013-03-13



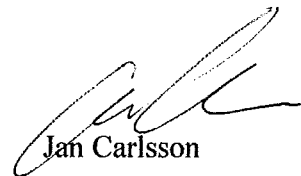
Jan Östergren



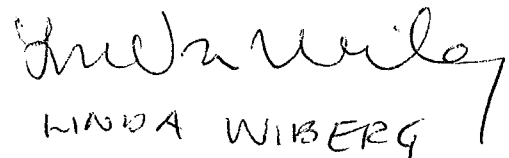
Eva Taxén



Kerstin Farieta



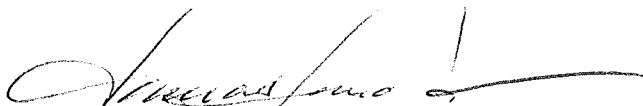
Jan Carlsson



LINDA WIBERG

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 27/4-2013.



Tomas Jonasson
Godkänd revisor