

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Tallskogen**

716422-5869

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Tallskogen, Vallentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 Folksam. 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 2009/2010 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 en (tre) överlåtelser skett.

### **Väsentliga händelser under året**

Underhåll av värmepumpar samt byte till keramiska lager.

Byte av snöröjningsleverantör.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2010-05-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Jan Östergren	Ledamot, ordförande
Eva Taxén (fd Grahn)	Ledamot
Kerstin Farieta	Ledamot
Ulla Lundström	Ledamot, sekreterare
Jan Carlsson	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 84 800 kr (85 600 kr) (exkl. arbetsgivaravgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

### **Revisorer**

Tomas Jonasson	Ordinarie
godkänd revisor	
BOREV revisionsbyrå AB	Suppleant

### **Valberedning**

Linda Wiberg  
Cecilia Österman

### **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 lånebelopp</u>	<u>Ränte- sats</u>	<u>Utbetalt datum</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Lånebelopp 2010-12-31</u>	<u>Amortering år 2011</u>
Swedb.	19 446 000 kr	4,33 %	1997-01-03	2016-06-22	18 051 558 kr	55 312 kr
Swedb.	9 723 000 kr	1,128 %	1997-01-03	rörlig 3-mån	6 759 733 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 2009 till det lägsta av 0,75 % av taxeringsvärdet och 6 362 kronor per värderingsenhet. Avgiften indexeras 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 minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod.

### Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	3 126 651
årets vinst	160 359
	<b>3 287 010</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	85 404
av yttre fonden ianspråktas	-98 000
i ny räkning överföres	3 299 606
	<b>3 287 010</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		2 048 280	2 048 280
Övriga rörelseintäkter		1	0
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 048 281</b>	<b>2 048 280</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	1	-6 957	-16 747
Periodiskt underhåll	2	-98 000	-36 875
Driftskostnader	3	-129 057	-147 455
Administrationskostnader	4,5	-162 031	-160 434
Personalkostnader	4,5	-20 654	-74 311
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-242 706	-241 756
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-659 405</b>	<b>-677 578</b>
Avskrivning byggnad		-325 189	-319 879
Avskrivningar övrigt		-69 350	-69 350
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-394 539</b>	<b>-389 229</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>994 337</b>	<b>981 473</b>
Ränteintäkter		3 211	4 628
Räntekostnader		-881 055	-929 598
Räntebidrag		45 387	79 428
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 521	-1 084
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-833 978</b>	<b>-846 626</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>160 359</b>	<b>134 847</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>160 359</b>	<b>134 847</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	26 964 632	27 289 821
Mark		7 600 000	7 600 000
Inventarier och maskiner	7	416 100	485 450
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 980 732</b>	<b>35 375 271</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 980 732</b>	<b>35 375 271</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4
Övriga fordringar		424	47 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	32 502	53 870
Avräkningskonto förvaltare		966 264	941 629
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>999 190</b>	<b>1 043 098</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 150 091	1 100 610
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 150 091</b>	<b>1 100 610</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 149 281</b>	<b>2 143 708</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 130 013</b>	<b>37 518 979</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		8 398 000	8 398 000
Föreningens fond för yttre underhåll	2	219 337	170 808
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 617 337</b>	<b>8 568 808</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 126 651	3 040 333
Årets resultat		160 359	134 847
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 287 010</b>	<b>3 175 180</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 904 347</b>	<b>11 743 988</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		24 515 979	24 811 291
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 515 979</b>	<b>24 811 291</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		295 312	290 004
Leverantörsskulder		8 484	18 590
Skatteskulder		9 737	251 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	396 154	403 198
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>709 687</b>	<b>963 700</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 130 013</b>	<b>37 518 979</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		29 169 000	29 169 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Underhåll fastighet	6 957	14 872
Trädgårdskostnader	0	1 875
	<b>6 957</b>	<b>16 747</b>

### 2 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.

Ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll föreslås för utförda utbyten av fläktmotorer 98 000 kr.

### 3 Driftskostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel Entreprenad	0	1 250
Snöröjning/sandning	13 925	36 449
El	18 193	14 456
Fastighetsförsäkring	63 034	61 828
Kabel-TV/bredband	33 905	33 472
	<b>129 057</b>	<b>147 455</b>

#### 4 Administrationskostnader exklusive arvoden

	2010	2009
Telefon & porto	2 376	2 863
IT-kostnader	818	719
Revisionsarvode	9 025	8 500
Arvode förvaltning	54 500	49 810
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	2 103	3 402
Bankkostnader	600	600
Övr förvaltningskostnader	3 428	4 390
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Lokalhyra	2 820	3 150
Förseningsavg ej avd	160	0
Öresavrundning	1	0
	<b>77 231</b>	<b>74 834</b>

IT-kostnader avser webbhotell.

#### 5 Personalkostnader och arvoden

	2010	2009
<b>Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	84 800	85 600
Arvoden, löner och andra ersättningar till övriga anställda	0	40 000
Övriga sociala kostnader	20 654	34 311
	<b>105 454</b>	<b>159 911</b>

Löner övriga anställda 2009 är en projektanställning för sotning.

## 6 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 208 000	33 208 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 208 000</b>	<b>33 208 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 677 179	-2 357 300
Årets avskrivningar	-325 189	-319 879
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 002 368</b>	<b>-2 677 179</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
IB Investeringsbidrag	-3 241 000	-3 241 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 241 000</b>	<b>-3 241 000</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>26 964 632</b>	<b>27 289 821</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 926 000	20 926 000
Taxeringsvärden mark	24 700 000	24 700 000
	<b>45 626 000</b>	<b>45 626 000</b>

## 7 Inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Luftvärmepumpar		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	693 500	693 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>693 500</b>	<b>693 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-208 050	-138 700
Årets avskrivningar	-69 350	-69 350
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-277 400</b>	<b>-208 050</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>416 100</b>	<b>485 450</b>

## 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntebidrag	5 547	9 708
com hem	8 484	8 368
Anticimex	2 701	2 585
Folksam	15 076	14 976
UBC	0	14 369
Oderland	694	391
Shurgard	0	2 632
Posten	0	841
	<b>32 502</b>	<b>53 870</b>

## 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 398 000	170 808	3 040 333	134 847
Disposition av föregående års resultat:		48 529	86 318	-134 847
Årets resultat				160 359
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 398 000</b>	<b>219 337</b>	<b>3 126 651</b>	<b>160 359</b>

Enligt stämmobeslut - reservering till yttre fonden 85 404 kr.

## 10 Långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Swedbank Hypotek AB rörlig 3-månaders ränta	6 759 733	6 999 733
Swedbank Hypotek AB ränta 4,33 % ff 160622	18 051 558	18 101 562
Avgår: kortfristig del	-295 312	-290 004
	<b>24 515 979</b>	<b>24 811 291</b>

## 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna utg.räntor	105 691	96 976
Upplupna soc.avgift	26 644	26 895
Upplupna rev.arvoden	8 250	8 250
Elverket	4 707	1 836
Gunnar Lutteman Entreprenad	0	9 225
Upplupna styrelsearvoden	84 800	85 600
Förskottsbet. intäkt	166 062	174 416
	<b>396 154</b>	<b>403 198</b>

Vallentuna

Eva Taxén

Kerstin Farieta

Ulla Lundström

Jan Östergren

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Tomas Jonasson  
Godkänd revisor