

Årsredovisning

för

Brf Tallskogen

716422-5869

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Tallskogen, Vallentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

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 33 888 000 kr varav markvärdet motsvarar 14 098 000 kr och byggnadsvärdet 19 790 000 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

Föreningen har under året bytt entreprenör för snöröjning och sandning från Gunnar Lutteman AB till Craft Tech Sverige AB. För ekonomisk förvaltning anlitar föreningen UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 62 (62) medlemmar.

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under året

Energideklaration har utförts och registrerats i Boverkets databas.

Väsentliga händelser under det kommande verksamhetsåret

Sotning av samtliga hus, som påbörjats under 2008, slutförs under 2009.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2008-05-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Jan Östergren	Ledamot, ordförande
Eva Taxén (fd Grahn)	Ledamot
Kerstin Farieta	Ledamot
Ulla Lundström	Ledamot, sekreterare
Anders Gustafsson	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 11 (9) st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 88 000 kr (66 000 kr) (exkl. arbetsgivaravgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie
godkänd revisor	
BOREV revisionsbyrå AB	Suppleant

Valberedning

Freyr Barkarson
Conny Öhult

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 2008-12-31</u>	<u>Amortering år 2009</u>
Swedb.	19 446 000 kr	4,33 %	1997-01-03	2016-06-22	18 146 774 kr	45 212 kr
Swedb.	9 723 000 kr	5,342 %	1997-01-03	rörlig 3-mån	7 239 733 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 fastighetskatt.

Fr.o.m. 2008 ersätts fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift beräknad per bostadslägenhet. Fastigheten är efter värdeåret helt befriad från fastighetsavgift i fem år därefter belastas den med halv fastighetsavgift år sex till tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift. Full fastighetsavgift för småhus uppgår 2008 till det lägsta av 0,75 % av taxeringsvärdet och 6 000 kronor per värderingsenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas 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 2008 lämnats med 10 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. Under 2009 utgår bidrag med 7 procent av bidragsunderlaget.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	3 079 107
årets vinst	46 630
	3 125 737

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	85 404
i ny räkning överföres	3 040 333
	3 125 737

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

		2008-01-01	2007-01-01
Resultaträkning	Not	-2008-12-31	-2007-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 048 280	2 048 280
Övriga rörelseintäkter		0	-1
Summa nettoomsättning		2 048 280	2 048 279
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-18 190	-17 503
Periodiskt underhåll	2	0	-436 250
Driftskostnader	3	-134 056	-134 823
Administrationskostnader	4,5	-173 850	-128 236
Personalkostnader	4,5	-23 430	-20 681
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-227 999	-177 309
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-577 525	-914 802
Avskrivning byggnad		-314 656	-309 518
Avskrivningar övrigt		-69 350	-69 350
Summa avskrivningar		-384 006	-378 868
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 086 749	754 609
Resultat från aktier och andelar		0	90 102
Ränteintäkter		40 399	29 701
Räntekostnader		-1 192 859	-1 166 118
Räntebidrag		113 468	169 950
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 127	-1 133
Summa kapitalnetto		-1 040 119	-877 498
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		46 630	-122 889
ÅRETS RESULTAT		46 630	-122 889

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	27 609 700	27 924 356
Mark		7 600 000	7 600 000
Inventarier och maskiner	7	554 800	624 150
Summa materiella anläggningstillgångar		35 764 500	36 148 506
Summa anläggningstillgångar		35 764 500	36 148 506
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		215 023	138 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	53 699	35 217
Avräkningskonto förvaltare		565 205	331 251
Summa kortfristiga fordringar		833 927	504 554
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 219 034	1 219 645
Summa kassa och bank		1 219 034	1 219 645
Summa omsättningstillgångar		2 052 961	1 724 199
SUMMA TILLGÅNGAR		37 817 461	37 872 705

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		8 398 000	8 398 000
Föreningens fond för yttre underhåll	2	85 404	92 108
Summa bundet eget kapital		8 483 404	8 490 108
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 079 107	3 195 292
Årets resultat		46 630	-122 889
Summa fritt eget kapital		3 125 737	3 072 403
Summa eget kapital		11 609 141	11 562 511
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		25 101 295	25 386 507
Summa långfristiga skulder		25 101 295	25 386 507
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		285 212	280 879
Leverantörsskulder		12 298	2 688
Skatteskulder		405 309	277 136
Övriga skulder		1 631	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	402 575	362 984
Summa kortfristiga skulder		1 107 025	923 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 817 461	37 872 705
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 4 750 274 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	1,07 %
Luftvärmepumpar	10 %

1 Reparationer och underhåll

	2008	2007
Underhåll fastighet	8 676	16 815
Trädgårdskostnader	9 513	688
Öresutjämning	1	0
	18 190	17 503

Trädgårdskostnader avser klippning häck.

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.

3 Driftskostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel Entreprenad	1 250	953
Snöröjning/sandning	24 066	22 564
El	14 328	13 893
Fastighetsförsäkring	58 524	55 272
Kabel-TV/bredband	32 338	32 093
Förbruknings invent.	3 550	8 258
Förbrukningsmaterial	0	1 789
Öresutjämning	0	1
	134 056	134 823

Förbrukningsinventarier 2008 - Hewlett multimaskin 2 795 kr, skottkärva 399 kr samt flera mindre verktyg 356 kr

4 Administrationskostnader exklusive arvoden

	2008	2007
Telefon & porto	2 602	2 374
Revisionsarvode	8 000	8 000
Arvode förvaltning	46 630	41 750
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	3 513	0
Övr förvaltningskostnader	8 142	5 562
Övr främmande tjänster	12 375	0
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Lokalhyra	3 188	3 150
	85 850	62 236

Övr främmande tjänster - energideklaration.

5 Personalkostnader och arvoden

	2008	2007
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	88 000	66 000
Övriga sociala kostnader	23 430	20 681
	111 430	86 681

6 Byggnad

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	33 208 000	33 208 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 208 000	33 208 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 042 644	-1 733 126
Årets avskrivningar	-314 656	-309 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 357 300	-2 042 644
Akkumulerade nedskrivningar		
IB Investeringsbidrag	-3 241 000	-3 241 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 241 000	-3 241 000
Utgående planenligt restvärde	27 609 700	27 924 356
Taxeringsvärden byggnader	14 098 000	14 098 000
Taxeringsvärden mark	19 790 000	19 790 000
	33 888 000	33 888 000

7 Inventarier

	2008-12-31	2007-12-31
Luftvärmepumpar		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	693 500	0
Inköp	0	693 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	693 500	693 500
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-69 350	0
Årets avskrivningar	-69 350	-69 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-138 700	-69 350
Utgående redovisat värde	554 800	624 150

Brf Tallskogen
716422-5869

12(13)

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntebidrag	13 868	19 416
com hem	8 368	0
Anticimex	2 495	2 459
Folksam	14 166	13 342
UBC	11 438	0
Oderland	439	0
Shurgard	2 925	0
	53 699	35 217

9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 398 000	92 108	3 195 292	-122 889
Disposition av föregående års resultat:		-6 704	-116 185	122 889
Årets resultat				46 630
Belopp vid årets utgång	8 398 000	85 404	3 079 107	46 630

Enligt stämmobeslut - reservering till yttre fonden 85 404 kr, ianspråktagande ur fonden 92 108 kr.

10 Långfristiga skulder

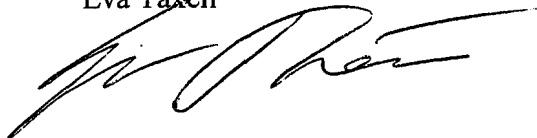
	2008-12-31	2007-12-31
Swedbank Hypotek AB rörlig 3-månaders ränta	7 239 733	7 479 733
Swedbank Hypotek AB ränta 4,33 % ff 160622	18 146 774	18 187 653
Avgår: kortfristig del	-285 212	-280 879
	25 101 295	25 386 507

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

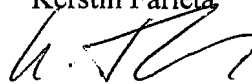
	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna utg.räntor	133 459	141 367
Upplupna soc.avgift	25 764	19 452
Upplupna rev.arvoden	8 000	8 000
Elverket	1 563	1 588
Upplupna styrelsearv	82 000	60 000
Förskottsbet. intäkt	151 788	132 576
Öresutjämning	1	1
	402 575	362 984

Vallentuna, 09-04-21

Eva Taxén



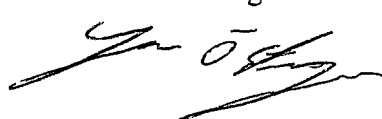
Kerstin Farieta



Ulla Lundström



Jan Östergren



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 26/4 2009.



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen

Tallskogen

Org. Nr. 716422-5869

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsförening **Tallskogen** för räkenskapsåret 2008.01.01 – 2008.12.31.

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 revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet grad 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 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 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 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 för föreningen, disponerar vinsten i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2009-04-26



.....
Tomas Jonasson
Godkänd revisor