

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Talleken

Org. Nr 769610-6538

Räkenskapsåret

2011-01-01 – 2011-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Bostadsrättsföreningen Talleken
Org. Nr 769610-6538

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Talleken, Atlasvägen 41, 131 34 Nacka, organisationsnummer 769610-6538 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

Föreningen förvärvade 2010-03-15 fastigheten Sicklaön 267:1 i Nacka kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 85 526 285 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning..

Medlemmar:

Föreningen har per 2011-12-31 totalt 72 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Lars Dannehag
Åke Henriksson
Lilian Stenqvist
David Löfgren
Leif Strååt

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-23 och extra stämma hölls 2012-02-01. Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts godkänd revisor Jon Nordquist, Parameter Revision AB.

Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 9 st lägenheter överlåtit.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Sicklaön 267:1 i Nacka kommun. Markareal för tomten uppgår till 1 105 kvadratmeter. Fastigheten består av 68 st bostadslägenheter och 1 lokal. Lägenhetsytan uppgår till 3 810 kvadratmeter och lokalytan uppgår till 39 kvadratmeter, totalt 3 849 kvadratmeter.

Byggnaden uppfördes 1956.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2010-03-15 fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2011-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 39 300 000 kronor. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 10 315 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2011-12-31 till 39 371 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	25 000 000	14 200 000	39 200 000
Lokaler	171 000	0	171 000
Totalt	25 171 000	14 200 000	39 371 000

Väsentliga händelser under året:

Styrelsen har under året främst arbetat med att genomföra stamrening, vilket även inkluderar byta av elstammar, byte av element och termostater samt rening ombyggnad av gemensamma utrymmen.

Genomförda aktiviteter;

- Ombyggnad tvättstuga (i samband med stambyte)
- Inventering av förråd
- Fungerande sophantering och soprum
- Städning av cykelförråd och gemensamma utrymmen
- Köp av tomtmark, p-platser, av Nacka Kommun
- Uteplats med bord
- Kostnadsförslag ombyggnad vädringsaltan, rening trapphus, frånluftsfläktar, rening pannrum

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserad resultat	-856 939
Årets resultat	-778 180
Summa	-1 635 119

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll (0,3% av taxeringsvärdet)	-118 113
Att balansera i ny räkning	-1 753 232

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2011-01-01 – 2011-12-31	2010-01-01 – 2010-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		601 509	577 824
Hyror, lokaler och garage		53 820	40 365
Årsavgifter		1 922 341	1 368 581
Övriga intäkter		101 366	6 668
SUMMA INTÄKTER		2 679 036	1 993 438
Kostnader			
Underhåll		-199 029	-409 190
Driftskostnader	2	-976 784	-822 186
Fastighetsförsäkringar		-36 939	-26 884
Fastighetsskatt	3	-90 246	-71 125
Personalkostnader		-102 027	-130 106
Summa Rörelsens kostnader		-1 405 025	-1 459 491
Avskrivningar			
Byggnader		-711 792	-450 260
Summa Avskrivningar		-711 792	-450 260
RÖRELSERESULTAT		562 219	83 687
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		156 854	28
Räntekostnader		-1 497 253	-822 541
Summa Finansiella Poster		-1 340 399	-822 513
ÅRETS RESULTAT		-778 180	-738 826

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		98 788 551	85 076 025
Summa Anläggningstillgångar	4	98 788 551	85 076 025
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	13 884	12 544
Summa Kortfristiga fordringar		13 884	12 544
Kassa, Bank och Plusgiro	6	4 050 055	18 298 719
Summa Omsättningstillgångar		4 063 939	18 311 263
Summa Tillgångar		102 852 490	103 387 288

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		61 404 043	61 404 043
Upplåtelseavgifter		2 925 719	2 925 719
Yttre underhållsfond		118 113	0
Summa Bundet eget kapital		64 447 875	64 329 762
Fritt eget kapital:			
Balanserat resultat		-856 939	0
Årets resultat		-778 180	-738 826
Summa fritt eget kapital		-1 635 119	-738 826
Summa Eget Kapital	7	62 812 756	63 590 936
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	39 300 000	39 300 000
Summa Långfristiga Skulder		39 300 000	39 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		379 775	272 857
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	166 563	157 365
Skatteskulder	3	90 186	0
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	60 831	23 750
Övriga kortfristiga skulder		42 379	42 380
Summa Kortfristiga Skulder		739 735	496 352
Summa Eget kapital och Skulder		102 852 490	103 387 288
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		39 300 000	39 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Byggnader skrivs av efter en 100-årig avskrivningsplan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Driftskostnader

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Elavgifter	99 180	78 375
Värme	360 307	305 468
Sophantering/Renhållning	68 142	34 305
Vatten och avlopp	113 072	122 491
Hissar	19 586	14 715
Lokalvård	3 556	28 570
Snöröjning	61 212	14 571
Förbrukningsinventarier	6 048	0
Trädgårdskostnader	40 038	49 989
Förbrukningsmaterial etc	13 607	7 018
Möteskostnader	6 132	1 723
Kabel TV	17 134	14 113
Datakommunikation	1 794	1 638
Revisionsarvode	13 875	20 000
Redovisningstjänster	93 467	72 316
Teknisk förvaltning	46 094	42 593
Serviceavg branchorgan	4 971	3 977
Bankkostnader	4 840	5 984
Övriga externa tjänster	3 729	4 340
Summa Driftskostnader	976 784	822 186

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsavgift/skatt:				
Hyreshus, bostäder	39 200 000	68	1 302	88 536
Hyreshus, lokaler	171 000		1,00%	1 710
Summa Fastighetsskatt	39 371 000			90 246
Skuld fastighetsskatt Tax 2011				0
Fordran skattekontot				60
Summa Skatteskulder per 31/12-2011				90 186

Not 4, Anläggningstillgångar

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader		
Byggnader	56 902 805	56 874 980
Standardförbättringar byggnad	14 276 493	0
Ingående avskrivningar byggnad	-450 260	0
Årets avskrivning byggnader	-711 792	-450 260
Mark	28 771 305	28 651 305
Utgående planenligt restvärde		
Byggnader och Mark	98 788 551	85 076 025

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	9 483	8 490
ComHem, kabel-TV	4 401	4 054
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	13 884	12 544

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2011-12-31	2010-12-31
Affärskonto	4 050 055	2 298 719
Sparkonto	0	16 000 000
Summa Kassa och Bank	4 050 055	18 298 719

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 404 043	2 925 719	0	0	-738 826
Avsättning yttre fond			118 113	-118 113	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-738 826	738 826
Årets resultat					-778 180
Belopp vid årets utgång	61 404 043	2 925 719	118 113	-856 939	-778 180

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2011-12-31 är 39 300 000 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Länsförsäkringar Bank enligt nedanstående:

Lån 1: 13 500 000 är placerat till en fast ränta av 4,15% p.a. fram till konverteringstidpunkten 2015-03-30

Lånet löper utan amortering.

Lån 2: 3 000 000 är placerat till en fast ränta av 3,20% p.a. fram till konverteringstidpunkten 2013-03-30.

Lånet löper utan amortering.

Lån 3: 7 000 000 är placerat till en rörlig ränta.

Lånet löper utan amortering.

Lån 4: 8 000 000 är placerat till en rörlig ränta.

Lånet löper utan amortering.

Lån 5: 7 800 000 är placerat till en rörlig ränta.

Lånet löper utan amortering.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2012 som inbetalats av medlemmarna under december 2011.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna kostnader snöröjning	0	3 750
Beräknat revisionsarvode	17 000	20 000
Fortum värme	29 620	0
Nacka Energi, el	14 211	0
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	60 831	23 750

Bostadsrättsföreningen Talleken
Org. Nr 769610-6538

Underskrifter

Stockholm 2012-

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Talleken

Lars Dannehag

Åke Henriksson

Lilian Stenqvist

David Löfgren

Leif Strååt

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Jon Nordquist
Godkänd revisor