

Bostadsrättsföreningen Talleken
Org. Nr 769610-6538

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Talleken

Org. Nr 769610-6538



Räkenskapsåret

2012-01-01 – 2012-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Talleken, Atlasvägen 41, 131 34 Nacka, organisationsnummer 769610-6538 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 2012-12-31 totalt 77 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Lars Dannehag
Åke Henriksson
Charlotte Delaryd
David Löfgren
Angelica Söderberg

Suppleanter:

Leif Strååt
Danijela Milosevic

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2012-05-23.
Styrelsen har under året avhållit 18 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.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till fyra lägenheter överlåtits och fyra lägenheter har upplåtits med bostadsrätt.

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 2012-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 35 300 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde enligt 2010 års taxering uppgår 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

Verksamhetsberättelse 2012-2013:

Styrelsen

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2012 bestått av ordinarie ledamöterna Åke Henricsson, ordförande, Angelica Söderberg, sekreterare, David Löfgren, kassör, Charlotte Delaryd, ledamot, Lasse Dannehag, ledamot. Vid ordinarie ledamöters frånvaro har suppleanterna Danijela Milosevic och Leif Strååth medverkat i styrelsearbetet. Leif Strååth övergick till en post som ordinarie ledamot då Lasse Dannehag slutade på egen begäran vintern 2012.

18 styrelsemöten har genomförts under 2012 och 2013. Samt ett antal möten utöver detta, bland annat i samband med upphandling av fönsterbyte och entrépartier.

Bostadsrättsföreningen Talleken

Brf Talleken bildades 2004, i mars 2010 köptes fastigheten från den privata hyresvärden Pressens Pensionskassa. Huset byggdes 1958 och består av 68 lägenheter, varav de flesta två rum och kök. I dagsläget består bostadsrättsföreningen Talleken av 58 bostadsrätter och 10 hyresrätter.

Ekonomi

Styrelsen har under året arbetat hårt för att få en ekonomi i god balans och åtgärda det underskott som bostadsrättsföreningen gått med. Kostnader har setts över, avtal omförhandlats och små som stora utgifter nagelfarits. De nya värmeväxlare för ventilationen som tidigare installerats har därtill gett en del energibesparingar, även om systemet behöver trimmas in ytterligare för att ge maximal effekt.

För 2012 konstaterades ett underskott med rörelseresultatet vilket främst uppkommit genom ökade driftskostnader: Ökade värmekostnader till följd av den tidigare och kallare vintern, samt ökade kommunala VA-avgifter.

Den långsiktiga budget och planering för fastighetens utgifter som tagits fram inför ombildningen visade sig dessutom vara för lågt ställt för att täcka de löpande kostnaderna. Detta ledde fram till att styrelsen tvingades fatta beslut om höjda avgifter för bostadsrättsinnehavarna. Höjningen på 11 procent genomfördes under andra kvartalet 2013.

Arbetet med en god kontroll på ekonomin har nu lett fram till en balanserad ekonomi och att föreningen inte längre tyngs av ett underskott.

Under året har 4,0 miljoner kronor av Brf Tallekens lån betalats av, vilket sänkt föreningens årliga räntekostnad med cirka 120 000 kronor. Lånesumman gäller fastighetsköpet från Pressens

Pensionskassa vid ombildningen av hyreshuset. Därutöver har styrelsen förhandlat ner den rörliga räntan med 30 punkter, vilket innebär en minskning av årliga räntekostnaden med cirka 56 400 kronor.

Större investeringar under verksamhetsåret samt delar av nästkommande verksamhetsår (planerat inom 2013) har varit fasadtvätt, byte av entrépartier samt fönsterbyte.

Parkeringsplatser

Brf Talleken har sex ordinarie parkeringsplatser utomhus på mark som nyligen köpts av Nacka kommun och hyrts ut under året, samt sex garageplatser inomhus. En extra parkeringsplats intill husfasaden utanför nedre entrén har funnits på prov, vilket utvärderas i slutet av verksamhetsåret. Platserna till parkeringsplatserna utomhus lottades ut bland boende under årsstämman 2012.

Föreningen undersöker möjligheten att friköpa mark av Nacka kommun för att kunna erbjuda parkeringsplatser framför entrén och minska den omfattande trafiken i området.

Händelser under verksamhetsåret:

Upphandling av städtjänst

Under början av verksamhetsåret upphandlades trappstädning för fastigheten. Ytterligare ett antal offerter från städfirmor begärdes in och granskades i samband med detta. Syftet var att få en bra kvalitet samt pressa kostnaden för detta något, vilket vi också anser att vi lyckats med. Anledningen till bytet till en ny städfirma beror även på att den städtjänst föreningen tidigare hade via ett byggföretag upphörde.

Avtal för snöröjning

Avtal för snöröjning med VM-tak har träffats under året, med vilka Brf Talleken har ett löpande tillsynsavtal. Det innebär att takföretaget har ansvar för att taket hålls säkert i fråga om snömängd samt risk för nedfallande istappar.

Avtal för teknikförvaltning

Under året har Teknikförvaltning haft ansvar för åtgärder i fastigheten och att hantera felanmälningar från boende, samt att ta hand om de åtgärder som våra hyresgäster efterfrågat i sina lägenheter.

Nytt cykelrum på nedre entréplan

Skräp sedan stambytet och annat skrymmande har under året städats ut ur det inre gemensamma rummet på nedre entréplan, vilket utfördes främst av boende under höstens städdag. Rummet gjordes därefter om till cykelförvaring och grovsoprum, dit samtliga boendes entrénycklar passar. Det befintliga cykelrummet på övre entréplan har städats ut och rensats på kvarglömda cyklar.

Barnvagnsrum på nedre entréplan

Rummet precis innanför nedre entréns port har gjorts om till barnvagnsrum dit samtliga boende med behov av denna förvaring har kvitterat ut nycklar.

Inredning och uthyrning av gästrum

Gästrummet innanför tvättstugan på nedre entréplan har inretts och kunnat hyras ut med start hösten 2012. Vi har haft en god tillströmning av bokningar av rummet, som har enklare övernattningsmöjlighet i ungefär samma standard som ett enklare vandrarhem.

Nyckelutlämning, inköp av städmaterial och övrigt som berör uthyrningen har ordnats för boendes räkning. Ordningsregler har tagits fram och bifogats vid gästrummet, på husets båda anslagstavlor och via hemsidan brftalleken.se.

Blivande verkstadsrum på nedre entréplan

Hyresavtalet med den lokalyresgäst som löpte sedan Pressens Pensionskassa ägde fastigheten har gått ut under verksamhetsåret och då inte förnyats. Rummet ska framöver göras om till verkstadsrum samt

träningsrum för boende i fastigheten. En del träningsutrustning samt verkstadsmaterial finns sedan tidigare införskaffat för föreningens räkning.

Ett mindre rum här används även delvis till förvaring av styrelsens material, delvis som uthyrt till en bostadsrättsinnehavare i behov av ett mer ljudisolerat utrymme för övning på trummor.

Utemiljö och blomlådor

Under verksamhetsåret har investerats i spaljéer, blomlådor, plantering av en häck samt två cykelställ utanför husets entréer.

Markskötselavtal med Nacka kommun samt skötselfrågan generellt

Ett avtal om skötsel av naturmarken utanför nedre entrén (framför parkeringsplatserna på båda sidor) har träffats med Nacka kommun, vilket innebär att Brf Talleken får hålla efter sly och annan växtlighet i detta område. Marken är annars av typen naturmark, som kommunen inte åtgärdar mer än två gånger om året.

Styrelsen har vid ett flertal tillfällen varit i kontakt med ansvariga i Nacka kommun gällande den undermåliga städningen i närområdet, samt om skötsel av trädgårds- och naturmark som inte sköts som förväntat. Bland annat har möte och visning av området arrangerats med berörda kommunanställda, som utlovat bättring.

Återkommande problem med råttor, främst vid nedre entrén, har påtalats till de ansvariga vilket lett till att kommunen lagt ut råttgift i omgivningen. Fågelmatningen nedanför fastigheten har efter krav från kommunen av skadedjurshänsende fått upphöra, information om detta har satts upp samt fågelmatare tagits ner.

Städdag höst

En städdag har genomförts under oktober, med fokus på städning av utemiljön samt rensning av de rum på nedre entréplan som därefter gjorts om till cykelrum, barnvagnsrum samt blivande verkstadsrum. Mängder av skräp och sly kördes till soptippen. Såväl cykelrum som blivande verkstadsrum gjordes klara för användning under dagen.

Städdagen avslutades med korvgrillning och fika med trevliga grannar som jobbat hårt för att ställa i ordning i vår fastighet med närområde.

Fasadtvätt

Den hårt ansatta norra fasaden på fastigheten har tvättats ren från mögel och alger med en miljövänlig metod som inte sprider kemikalier i naturen. Uppdraget utfördes under i slutet av november av Ekofasad.

Nyckelkvittering

Styrelsen har arbetat för att av säkerhetsskäl få ordning på de nycklar som lämnats ut under stambyte och dylikt. För att få god kontroll över var nycklarna håller hus har nyckelkvittenser tagits fram och undertecknats av dem som är berättigade att ha nycklar, till exempel tekniknycklar. De som inte längre har behov av nycklar, som tidigare styrelsemedlemmar, har återlämnat dessa.

Olovlig andrahandsuthyrning

Styrelsen har fått ägna en hel del tid åt två fall av olovlig andrahandsuthyrning som uppdragats. Efter flera uppmaningar att ansöka om tillstånd för dessa tvingades styrelsen anlita advokat via Fastighetsägarna som drivit ärendet juridiskt. Fler fall har även uppdragats där bostadsrättsinnehavaren dock slutligen lämnat in ansökan om andrahandsuthyrning.

Fall där olovlig andrahandsuthyrning riskerar fortsätta ligger för tillfället hos Fastighetsägarnas jurist för kontroll. Detta arbete har krävt både styrelsens tid och bostadsrättsföreningens pengar. Vi vill därför återigen påtala att all uthyrning i andra hand ska godkännas av styrelsen. Boende i fastigheten

måste kunna känna sig trygga i att veta vilka personer som mer stadigvarande befinner sig i huset, framförallt om brand eller andra tillbud inträffar.

Brandvarnare och brandsläckare

Samtliga hyresgäster har fått nya brandvarnare installerade, samt att detta även installerats i gästrummet. Brandsläckare har placerats i tvättstugan.

Hemsidan brftalleken.se

En ny hemsida har tagits fram och en ny serverplats för denna införskaffats. Hemsidan är under konstruktion och fylls successivt på med information om fastigheten och bostadsrättsföreningen Talleken.

Renovering i bostadsrätter

Under året har bostadsrättsföreningen haft problem med att boende renoverat i sina lägenheter utan att anmäla detta till styrelsen i sedvanlig ordning. Anledningen till att ombyggnad och renovering ska anmälas till styrelsen är främst av säkerhetsskäl för övriga boende, men även för vetskap om tidsperioder då möjliga störningar kan förekomma i fastigheten. För mer omfattande ombyggnader som kräver bygglov eller bygganmälning till kommunen och som alltså innefattas av bostadsrättslagens bestämmelser krävs ett mer formellt förfarande där boende ansöker om tillstånd för ombyggnaden av styrelsen i god tid innan planerad åtgärd.

Därutöver har byggsopor återkommande lagts i grovsoprummet samt i övre entrén vilket föreningen och därmed samtliga boende i huset fått bekosta bortfraktande av. Detta skräp utgör dessutom en brandrisk och en fara för liv när entréerna delvis blockeras. Styrelsen har diskuterat en rad alternativ för att komma till rätta med dessa problem.

Läckande tak i förrådsgång

Taket läcker i förrådsgången på våning -1, ett återkommande problem som fanns redan under tiden Pressens Pensionskassa ägde fastigheten. Läckan härrör från kommunal mark och beror troligen på någon form av problem från parkeringen utanför övre entréplan. Styrelsen har kontaktat Nacka kommun som ska utreda problemet och återkomma med förslag till åtgärd.

Tätning skorsten

Det har regnat och snöat in i den skorsten som var i bruk när värmepanna stod för husets uppvärmning. Styrelsen har ombesörjt att denna tätats.

Ordningsregler för fastigheten

Under verksamhetsåret har ordnings- och trivselregler för fastigheten tagits fram, vilka presenteras under årsstämman 2013 och därefter publiceras på föreningens hemsida brftalleken.se.

Arbetsgrupper

Under årsstämman 2012 beslutade deltagande boende att arbetsgrupper ska tillsättas där samtliga bostadsrättsinnehavare ska medverka. Svårigheter att få in anmälningar från samtliga brf-innehavare har dock gett en kraftig försening av denna gruppindelning. Arbetsgrupper har sedermera tillsatts där de boende som anmält intresse ingår, ingen tvingande indelning har skett.

Byte av entrépartierna

Styrelsen har begärt in en rad offerter från företag som erbjuder byte av entrépartier samt låssystem och elektronisk dörröppning. Efter granskning av alternativen och möten med aktuella företag har styrelsen beslutat om och beställt byte av entrépartierna, inkluderat ett nytt låssystem med bricka samt ip-telefoni för att underlätta för boende och komma bort från de krånglande kodlåsen.

Övre entrén byts ut till partier med ek, medan nedre entrén fortsatt ska vara av aluminium. Detta för att sakkunniga rekommenderat mer hållbart material där cyklar, sopkärl och övrigt passerar.

Beslutades även att nedré entredörren ska förses med elektronisk öppning för att underlätta inpassering för funktionshindrade samt med cykel, barnvagn eller liknande.

Fönsterbyte

Enligt den underhållsplan som togs fram i samband med ombildningen ska byte av fönster och balkongdörrar ske under 2013. Styrelsen har av den anledningen begärt in ett större antal offerter från företag som arbetar med byte eller renovering av fönster. Fyra offerter gällande renovering av befintliga fönster samt sju gällande byte av fönster har granskats tillsammans med en av styrelsen anlitaad oberoende byggkonsult.

Då renovering av befintliga fönster innebar alltför stort risktagande i fråga om långsiktig hållbarhet samt kostnader som kan uppstå under renoveringens gång, inga företag som arbetar med detta kunde ge en slutgiltig kostnad utan levererade en lång rad osäkra poster, beslutade styrelsen att istället byta fönster och balkongdörrar.

De offerter som lämnats har tyvärr varit svåra att jämföra och beräkna vilket gett en avsevärd mertid i arbetet. Möten med samtliga fönsterleverantörer av intresse har genomförts med ingående frågor om allt från val av material till säkerhet för de boende och företagets egna anställda.

Ett omfattande arbete för att väga för- och nackdelar med de olika metoderna och fönsterleverantörernas erbjudanden mot varandra har nu lett fram till att två alternativ återstår. Ett provmontage av den ena fönsterbytesmetoden kommer att ske och visas upp för boende i fastigheten, därefter fattar styrelsen beslut om fönsterbytet. Målsättningen är att detta ska genomföras efter sommaren 2013.

Nyckeltal:

	2012	2011
Nettoomsättning	2 776 031	2 679 036
Res. efter finansiella poster	-558 060	-778 180
Balansomslutning	105 540 087	102 852 490
Soliditet	66,0%	61,1 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	9 265	10 315
Genomsnittlig skuldränta	4,1%	3,81 %
Årsavgift per kvm	717	647

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserad resultat	-1 753 233
Årets resultat	-558 060
Summa	-2 311 293

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll (0,3% av taxeringsvärdet)	-118 113
Att balansera i ny räkning	-2 429 406

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

RESULTATRÄKNING		2012-01-01 – 2012-12-31	2011-01-01 – 2011-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		662 062	601 509
Hyror, lokaler och garage		71 668	53 820
Årsavgifter		2 028 810	1 922 341
Övriga intäkter		13 491	101 366
SUMMA INTÄKTER		2 776 031	2 679 036
Kostnader			
Underhåll		-110 758	-199 029
Driftskostnader	2	-1 151 976	-976 784
Fastighetsförsäkringar		-37 046	-36 939
Fastighetsskatt	3	-94 530	-90 246
Personalkostnader		-150 771	-102 027
Summa Rörelsens kostnader		-1 545 081	-1 405 025
Avskrivningar			
Byggnader		-298 468	-711 792
Summa Avskrivningar		-298 468	-711 792
RÖRELSERESULTAT		932 482	562 219
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		33 657	156 854
Räntekostnader		-1 524 199	-1 497 253
Summa Finansiella Poster		-1 490 542	-1 340 399
ÅRETS RESULTAT		-558 060	-778 180

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		100 690 006	98 788 551
Summa Anläggningstillgångar	4	100 690 006	98 788 551
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	25 541	13 884
Summa Kortfristiga fordringar		25 541	13 884
Kassa, Bank och Plusgiro	6	4 824 540	4 050 055
Summa Omsättningstillgångar		4 850 081	4 063 939
Summa Tillgångar		105 540 087	102 852 490

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		66 165 786	61 404 043
Upplåtelseavgifter		5 611 418	2 925 719
Yttre underhållsfond		236 226	118 113
Summa Bundet eget kapital		72 013 430	64 447 875
Fritt eget kapital:			
Balanserat resultat		-1 753 233	-856 939
Årets resultat		-558 060	-778 180
Summa fritt eget kapital		-2 311 293	-1 635 119
Summa Eget Kapital	7	69 702 137	62 812 756
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	35 300 000	39 300 000
Summa Långfristiga Skulder		35 300 000	39 300 000
Kortfristiga skulder			
Depositioner		0	9 954
Leverantörsskulder		171 474	369 821
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	152 460	166 563
Skatteskulder	3	184 716	90 186
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	29 300	60 831
Övriga kortfristiga skulder		0	42 379
Summa Kortfristiga Skulder		537 950	739 735
Summa Eget kapital och Skulder		105 540 087	102 852 490
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 progressiv avskrivningsplan.

Föreningen har 2012 ändrat till en progressiv avskrivningsplan då detta bättre speglar tillgångarnas förbrukning.

Standardförbättringar skrivs av efter en 100-årig avskrivningsplan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Driftskostnader

	2012-01-01 – 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
Elavgifter	89 600	99 180
Värme	463 561	360 307
Sophantering/Renhållning	49 579	68 142
Vatten och avlopp	140 862	113 072
Hissar	6 958	19 586
Lokalvård	25 155	3 556
Snöröjning	27 744	61 212
Förbrukningsinventarier	25 301	6 048
Trädgårdskostnader	56 569	40 038
Förbrukningsmaterial etc	37 083	13 607
Möteskostnader	2 840	6 132
Kabel TV	17 604	17 134
Datakommunikation	399	1 794
Självrisker	42 800	0
Revisionsarvode	15 501	13 875
Redovisningstjänster	95 162	93 467
Teknisk förvaltning	36 508	46 094
Serviceavg branchorgan	8 471	4 971
Bankkostnader	6 825	4 840
Övriga externa tjänster	3 454	3 729
Summa Driftskostnader	1 151 976	976 784

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsavgift/skatt:				
Hyreshus, bostäder	39 200 000	68	1 365	92 820
Hyreshus, lokaler	171 000		1,00 %	1 710
Summa Fastighetsskatt	39 371 000			94 530
Skuld fastighetsskatt Tax 2012				90 246
Fordran skattekontot				-60
Summa Skatteskulder per 31/12-2012				184 716

Not 4, Anläggningstillgångar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnader		
Byggnader	56 902 805	56 902 805
Ingående avskrivningar byggnad	-1 019 287	-450 260
Årets avskrivning byggnader	-133 722	-569 327
Standardförbättringar byggnad	14 276 493	0
Årets standardförbättringar	2 199 923	14 276 493
Ing. avskrivningar standardförb.	-142 765	0
Årets avskrivn. standardförb.	-164 746	-142 765
Mark	28 771 305	28 771 305
Utgående planenligt restvärde		
Byggnader och Mark	100 690 006	98 788 551

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	10 147	9 483
ComHem, kabel-TV	4 419	4 401
Förutbetald städ	4 313	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	6 662	0
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	25 541	13 884

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2012-12-31	2011-12-31
Kassa	10 000	0
Affärskonto	2 814 540	4 050 055
Fasträntekonto	2 000 000	0
Summa Kassa och Bank	4 824 540	4 050 055

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 404 043	2 925 719	118 113	-856 939	-778 180
Avsättning yttre fond			118 113	-118 113	
Årets insatser	4 761 743				
Årets upplåtelseavgifter		2 685 699			
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-778 180	778 180
Årets resultat					-558 060
Belopp vid årets utgång	66 165 786	5 611 418	236 226	-1 753 233	-558 060

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2012-12-31 är 35 300 000 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: 4 000 000 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 2013 som inbetalats av medlemmarna under december 2012.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna kostnader el	13 000	0
Beräknat revisionsarvode	16 300	17 000
Fortum värme	0	29 620
Nacka Energi, el	0	14 211
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	29 300	60 831

Bostadsrättsföreningen Talleken
Org. Nr 769610-6538

Underskrifter

Stockholm 2013-

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Talleken

Lars Dannehag

Åke Henriksson

Charlotte Delaryd

David Löfgren

Angelica Söderberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Jon Nordquist
Godkänd revisor