



Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

INNEHÅLL	SIDA
ATT BO I BOSTADSRÄTT	2
IDÉ BRF TUREBERGS ALLÉ	3
VERKSAMHET – FÖRVALTNING	4
DRIFT OCH UNDERHÅLL – FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS	6
DIALOG OCH SAMVERKAN	7
FÖRENINGENS EKONOMI	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Tilläggsupplysningar	11
Noter	12



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en särskild sorts ekonomisk förening där de boende *gemensamt* äger, bestämmer över och tar ansvar för mark och fastigheter. Det ligger i samtliga medlemmars intresse att ta ansvar för den gemensamma boendemiljön samt hålla kostnader för drift och underhåll så låga som möjligt – *långsiktigt*. Målsättningen för en ekonomisk förening är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Alla medlemmar äger fastigheten – och därmed samtliga lägenheter – tillsammans. Som bostadsrättshavare äger man alltså ingen speciell yta i fastigheten, utan enbart rätten att använda en viss lägenhet på obegränsad tid så länge man följer föreningens ordningsföreskrifter och stadgar samt betalar årsavgifter på utsatt tid.

Med nyttjanderätten till lägenheten följer såväl rättigheter som skyldigheter. Skyldigheterna handlar bland annat om att vårda och sköta om lägenheten, genom att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Men man har också ett ansvar för fastigheten som sådan och de utrymmen, såväl ute som inne, vilka alla medlemmar gemensamt disponerar. När man använder lägenheten ska vad som kallas *sundhet, ordning och skick* inom fastigheten råda. Bostadsrättshavare ansvarar också för vad familjemedlemmar och gäster har för sig.

Rättigheterna handlar bland annat om att själv få göra vissa förändringar inne i lägenheten. Ansvarsfördelningen mellan bostadsrättshavare och föreningen är reglerad i bostadsrättslag, stadgar och praxis. Stora ändringar, ombyggnader och sådant som påverkar föreningens gemensamma egendom skall anmälas till och godkännas av styrelsen före arbetets igångsättande.

Som bostadsrättshavare bekostar du själv din hemförsäkring. Brf Turebergs Allé har kompletterat denna med ett kollektivt bostadsrättstillägg för sina medlemmar. Detta försäkringstillägg omfattar i princip det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslag och stadgar.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende och sin boendemiljö. Genom föreningsstämman, vilken brf Turebergs Allé normalt genomför i slutet av maj varje år, har du som är medlem möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor som man vill att stämman ska behandla. Motioner till brf Turebergs Allé skall vara styrelsen tillhanda vid datum som kommuniceras via info-blad till alla medlemmar.

På föreningsstämman väljs också styrelsen för bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar kan nominera och nomineras till styrelsen. Dessutom väljs valberedning som arbetar fram ett förslag till styrelse att väljas nästkommande stämma. Alla medlemmar som inte sitter i styrelsen kan nomineras till valberedningen.



Idé Brf Turebergs Allé

2009 – 2014: HÅLLBARHETSFASEN

Brf Turebergs allé är till för sina medlemmar, som valt att investera i sitt boende, samt deras familjer. Brf Turebergs allé ser alla boende som ansvarstagande med fokus både på sig själv och på andra, som vill engagera sig och kunna påverka, men som också är beredda att betala för viss service. Brf Turebergs allé representerar hela livet med en åldersspridning från nyfödd till närmare 100 år och leds av de medlemmar, som väljs för ett år i taget.

DETTA GÖR BRF TUREBERGS ALLÉ FÖR SINA MEDLEMMAR

Avseende DRIFT och UNDERHÅLL

- genomför kort- och långsiktiga drift- och underhållsarbeten avseende fastigheten och dess gemensamma funktioner
- säkerställer regelbunden tillsyn av fastigheten för att i tid upptäcka uppkomna brister (slitage, skada) samt säkerställa att gemensamma utrymmen hålls rena och fräscha
- påminner och informerar om det underhåll som åvilar enskilda medlemmar
- följer utveckling som berör fastigheten och initierar utvecklingsåtgärder

Avseende DIALOGER

- säkerställer dialogen med och mellan medlemmarna genom
 - o en kontinuerlig skriftlig information och öppen, nära och informell dialog
 - o årsstämma med samvaro
 - o att bistå medlemmar vid enskilda kommunikationsproblem
- initierar och tillsammans med intresserade medlemmar genomför gemensamma sociala aktiviteter för föreningens medlemmar och deras familjer

Avseende EKONOMI

- säkerställer att föreningens lån, debitering av medlemmar och upphandlingar sköts professionellt
- hyr ut föreningens två lokaler för affärsverksamhet

DETTA SKA LEDA TILL ATT VARJE MEDLEM OCH DESS FAMILJ

- har ett tryggt, trivsamt och funktionellt boende med god standard till rimlig kostnad
- upplever att föreningens gemensamheter ger ett mervärde
- har den kunskap och information man behöver för sitt engagemang och ansvarstagande
- upplever Brf Turebergs allé som en förening med stabil grund, god standard och medveten framförhållning samt enkel att kommunicera med

Idén för brf Turebergs Allé arbetades fram av styrelsen hösten 2009 och på ett seminarium med intresserade medlemmar i januari 2010 samt presenterades på stämman 2010.



Verksamhet – förvaltning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Turebergs Allé, Sollentuna, avger härmed sin årsredovisning för verksamhetsåret 2011-01-01 – 2011-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen Brf Turebergs Allé

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning och lokaler för uthyrning. Upplåtelse kan även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade 1999-05-25 fastigheten Tackan 2, 5, 6, 8 i Sollentuna kommun. Fastighetens beteckning ändrades år 2006 till Tackan 10. Fastigheten består av 3 flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 89 bostadsrätter. Den totala boytan är 6 894m². I fastigheten ingår också 2 lokaler med en total uthyrningsbar yta om cirka 240 kvm. Dessutom ingår en föreningslokal, 66 st parkeringsplatser med motorvärmearruttag för uthyrning samt en ekonomibyggnad med anläggning för anslutning till fjärr- och bergvärme, el-central, 2 tvättstugor och soprum.

Lägenhetsfördelning

4 st	2 rum och kokvrå
21 st	2 rum och kök
43 st	3 rum och kök
17 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Läkarmottagning	181,5 kvm	t.o.m. 2012-10-31
Hårfrisör	58,5 kvm	t.o.m. 2013-10-31

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 128 (128) medlemmar. Under året har 8 (12) överlåtelser skett. Vid årets slut var samtliga bostadsrätter upplåtna med bostadsrätt. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt 0 (2) andrahandsuthyrningar. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1066 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 426 kr.

Föreningens reviderade stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-06-29.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna/SBC.

Föreningen är ansluten till Grannsamverkan mot brott, med trappombuden som kontaktpersoner.



Avtal

Föreningen har haft avtal med följande leverantörer gällande 2011:
 Fastighetsskötsel, *FSS Fastighetsservice AB* och *Dygnet-Runt-Jour AB*
 Ekonomisk förvaltning, *VISMA Services i Uppsala AB*
 Städning av gemensamma utrymmen, *ALICE Miljövård AB*
 Sophantering, *SITA AB*
 Trädgårdsskötsel och snöröjning, *Araskog Trädgård HB*
 Fjärrvärmeförsörjning *Sollentuna Energi AB*
 Elförsörjning, *Eon*
 Fjärr- och bergvärmecentral, *Wahlings Installationsservice AB*
 Prognosstyrning av värme, *Elektro Relä AB*
 Hisservice & Hissjour, *Hiss-Craft*
 KabelTV, *Com hem AB*
 Web-hotell, *Cliché Webhosting samt Bostadsrätterna*
 Låssmed, *Vallentuna lås*
 Fastighets- och ansvarsförsäkring, *Moderna försäkringar, genom Allians/Bostadsrätterna*

Samfällighet

Föreningen deltar i en gemensamhetsanläggning avseende parkering på del av Engelbrekts väg. Anläggningen har lagts i en med två grannföreningar, vilka 2010 slagits ihop till en ny förening, gemensamt ägd samfällighet. Begäran om registrering av samfälligheten har skickats till Lantmäteriverket. Kostnaden för skötsel och underhåll längs aktuell del av Engelbrekts väg fördelas fr.o.m. vintern 2007-08 mellan oss numera två föreningar i förhållande till respektive förenings antal parkeringsplatser inom samfälligheten på så sätt att brf Turebergs Allé svarat för skötseln två år och brf Lykttändaren tar sedan vid i två år med start 2010-05-01 (sommarsäsongens inledning). Efter 2012-05-01 kommer Brf Turebergs Allé framgent ansvara för skötseln och istället fakturera Brf Lykttändaren i proportion till antalet parkeringsplatser.

Styrelsen

Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra ersättare. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 maj 2011 och styrelsekonstituering samma kväll, haft följande sammansättning:

Magnus Blixt	Ordförande
Lotta Björk	Kassör
Henning Carlsson	Ledamot
Anita Jansson	Ledamot
Caroline Sandell	Ledamot
Gilbert Berglund	Ersättare
Gunnel Knutsson	Ersättare
Gunnar Mildh	Ersättare
Markus Ahlin	Ersättare, Sekreterare

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

Styrelsen har under året hållit 9 (11) stycken protokollförda sammanträden, förutom ett flertal arbetsmöten i olika arbetsgrupper för utredningar, besiktningar, upphandlingar och beredning inför beslut, genomgångar med leverantörer samt hantering av löpande frågor. Styrelsen har även haft ett seminarium och en fortbildning kring "Förändringens fyra rum" och "Organisationsbarometern".



Föreningen har inte haft några anställda under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad.

Revisorer

Revisorer valda av föreningsstämma:

BOREV Revisionsbyrå Ordinarie, godkänd revisor Lars Jonasson

BOREV Revisionsbyrå Suppleant, godkänd revisor Tomas Jonasson

Trappombud

I varje trappuppgång finns ett trappombud som utför regelbunden tillsyn av trappuppgången och är en viktig länk mellan bostadsrättshavare och styrelse. Trappombud utses av styrelsen.

Flaggansvariga

Föreningen har tre flaggansvariga, med uppgift att flagga under nationella flaggdagar samt bemärkelsedagar och liknande inom föreningen. Flaggansvariga utses av styrelsen.

Valberedning

Valberedning vald vid föreningsstämma:

Kai Lundgren, sammankallande

Hanna Heurlin

Drift och underhåll – fastighetens tekniska status

Fonderade medel skall täcka planerat underhåll av fastigheten. Eftersom fastigheten är relativt ny och välbehållen har underhållet hittills varit av normal och ganska blygsam karaktär även om vi börjar märka av ett ökat antal mindre reparationsbehov som ”kommer med åren” såsom läckage i takplåt, automatik i dörrar, lås och belysning. I föreningens långsiktiga underhållsplan – vilken styrelsen årligen uppdaterar – finns just nu byte av tvättmaskiner och torktumlare, underhållslackering ytterdörrar samt en växande del mindre underhåll planerade för de närmsta åren.

2011 har samtliga hisstelefoner i föreningen bytts ut mot en nyare och mer funktionell modell. En ny rosplantering, inklusive jordförbättring, har utförts i rabatt som tidigare inte velat ta sig. Styrelsen har fortsatt arbetet med energibesparing genom attityd- och beteendeförändring. Vi har också arbetat vidare med att skaffa oss kunskap och underlag till hur vi ytterligare kan effektivisera föreningens värmeanvändning. Försök med energieffektiv belysning i trapphus och på gård fortsätter.

I början av 2012 genomfördes sotning & obligatorisk ventilationskontroll (OVK), med gott resultat. På kommunen och strålskyddsmyndighetens rekommendation har även radonmätning genomförts i ungefär 10% av föreningens lägenhetsbestånd (i princip marklägenheter och lägenheter i anslutning till hisschakt, enligt myndighetens riktlinjer). Mätresultaten varierar mellan 0-60 Bq och är alltså en bra bit under gränsvärdet på 200 Bq.

2012 installerades ett Bauer-system i avsikt att ytterligare minska föroreningar och mineraler i såväl vattenledningssystem som värmesystem, detta i syfte att långsiktigt öka effektiviteten och minska framtida underhållskostnader.

I början av 2012 gjordes en översyn av hissbelysningen i samtliga hus. Föråldrade plastdetaljer och ledningar byttes ut och de gamla lysrören ersattes med longlife lysrör. Arbetet genomfördes i samarbete mellan Hisscraft och två trappombud från föreningen.



Under första delen av 2012 ersattes tvättmaskinerna i båda tvättstugorna samt två torktumlare i den högra tvättstugan. För de nya torktumlarna monterades samtidigt en enkel lösning för värmeåtervinning.

Besiktning av föreningens samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen genomfördes med hjälp av utomstående besiktningsman från Anticimex i början av 2010, i syfte att få en tydlig bild av kommande underhållsbehov samt ge samtliga bostadsrättshavare tillgång till fakta och kunskap som behövs för att kunna ta det ansvar som åvilar bostadsrättshavaren. Vid detta tillfälle monterades även brandvarnare med tioårsbatteri i samtliga lägenheter och trapphus. Varje lägenhet erhöll sitt besiktningsprotokoll, med olika förslag till åtgärder. Ett ärende kring gränsdragning avlopp avgjordes under 2011 av Bostadsrättsnämnden, med rekommendation till föreningen att ta på sig ansvaret för klämringar identifierade innan de nya stadgarna blivit antagna (i maj 2010). Dessa är nu åtgärdade och är därmed bostadsrättshavares ansvar enligt gällande stadgar.

Ett arbete inleddes i slutet av 2009 med att ta fram förslag till mätning av individuell vattenförbrukning, i syfte att spara såväl kostnader som miljö. Det visade sig på grund av fastighetens tekniska förutsättningar oväntat omständligt vilket gör att det inte blir lönsamt. En gemensam mätare för tappvarmvatten monterades, och nu mäts och kommuniceras åtgången på varmvatten regelbundet sedan början av 2011.

Hösten 2008 genomfördes en stor elomläggning, vilket innebar att de 101 individuella abonnemangen ersattes med ett gemensamt, men fortfarande med individuell mätning av förbrukad hushållsel, vilken debiteras i samband med årsavgift respektive hyra.

2007 installerade föreningen ett system för styrning av värme baserat på väderprognoser. Systemet avses leda till jämnare temperatur i lägenheter även vid kraftiga väderomslag, vilket förhoppningsvis leder till såväl en behagligare boendemiljö som ekonomisk besparing.

Dialog och samverkan

Under året har styrelsen informerat samtliga medlemmar genom ett särskilt Infoblad som delats ut i alla brevlådor 4 gånger under året. Infobladen finns även tillgängliga på hemsidan och utanför tvättstugan. Viss information anslås även på respektive trapphus anslagstavla.

Alla nyinflyttade får genom trappombudets försorg ett välkomstbrev med grundläggande information, som medlemmen behöver för att kunna ta sitt ansvar inom föreningen. Ett exempel på välkomstbrev finns även tillgängligt på hemsidan, samt delades ut till samtliga medlemmar hösten 2009.

Föreningens hemsida har adressen www.turebergsalle.se. På hemsidan ligger all information öppen, inloggning krävs endast för att nå Bostadsrätternas/SBCs medlemsinformation.

I maj genomfördes "Vårsopen", då medlemmar gemensamt städade bort vintern och umgicks kring grillen. Trädgårdsentreprenör Christer Araskog vägledde med goda råd avseende växtskötseln.

I maj hölls traditions- och stadgeenligt föreningsstämma i Sollentunasalen, kommunfullmäktiges sessionssal. Efter stämma och fika följde en informell stund för information och dialog. Många medlemmar närvarade.



I december anordnades traditionsenligt en uppskattad kväll med gårdsglögg. Det var en trivsamt aften i goda grannars sällskap, med levande musik och god stämning.

I februari 2012 arrangerades ett öppet seminarium för medlemmar på tema "föreningens kommunikationsklimat", i syfte att få en jämförelse med motsvarande av styrelsen internt genomförda seminarium. Fyra medlemmar tog chansen att ge sin syn på föreningens kommunikationsklimat och samtidigt få en inblick i "Förändringens fyra rum".

Föreningens ekonomi

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att naturligt ökande underhållskostnader kan kompenseras genom sänkta drifts- och lånekostnader, alternativt höjda avgifter.

Årsavgifter

Efter att årsavgifterna varit oförändrade sedan 2004 sänktes dessa med 2 % år 2007 och var sedan oförändrade år 2008-2011. 2012 genomfördes en planerad höjning om 1 %.

Genomsnittlig årsavgift är 778:-/kvm (771:-/kvm år 2008-2012, 787 kr/kvm år 2006).

Hyresavgiften för parkeringsplats med uttag för motorvärmare är 270:- per månad.

Närmast kommande år ser styrelsen att en rimlig preliminär prognos för årsavgiften är en höjning om 1-2% årligen.

Fastighetsskatt & Räntebidrag

Fastigheten har åsatts värdeår 2000. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten befriad från fastighetsskatt under fem år, från 2001-01-01. Fr.o.m. 2006 var fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under fem år och med full fastighetsskatt fr.o.m. år 2011. Räntebidragen upphörde även helt detta år. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten.

Ekonomisk översikt – Nyckeltal

Styrelsen inledde under 2010 ett arbete med att ta fram olika nyckeltal för föreningen, vilka över tiden kan ge såväl styrelse som medlemmar, presumtiva medlemmar, banker, försäkringsbolag mfl relevant information. *Nyckeltalsdefinitioner i tilläggsupplysningar.*

	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Nettoomsättning, tkr	6 130	6 112	6 063	5 945
Årets resultat, tkr	543	1 131	1 177	350
Underhållsfond, tkr	1 533	1 353	1 173	1 005
Lån per kvm bostadsyta	7 522	7 614	7 903	8 051
Genomsnittlig skuldränta, %	3,6	2,6	3	5
Taxeringsvärde, tkr	93 397	93 397	80 064	80 064
Driftskostnader kr/m ²	70	78	60	–
Underhållskostnader kr/m ²	90	58	65	–
Uppvärmningskostnader kr/m ²	84	97	82	74
Vattenförbrukning m ³ /år	6 906	7 536	–	–
– varav varmvatten m ³ /år	2 601	–	–	–

Kvadratmeterpris överlåtelse 2011 (kr/m²): 22 590 – 29 950, medel 26 320, median 25 890.
2010 (kr/m²): 13 400 – 30 400, medel 24 800, median 25 600.



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

balanserat resultat	8 037 360
årets resultat	542 791
Totalt	8 580 151

Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att

reserveras till underhållsfond	180 000
i ny räkning överförs	8 400 151
Totalt	8 580 151

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	6 125 033	6 099 853
Övriga intäkter		5 100	12 330
Summa Nettoomsättning		6 130 133	6 112 183
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-2 367 564	-2 384 768
Fastighetsavgift		-139 844	-80 752
Övriga externa kostnader	3,4	-191 965	-218 603
Personalkostnader	5	-158 566	-135 124
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 857 939	-2 819 247
Avskrivningar	6	-838 299	-838 299
Rörelseresultat		2 433 895	2 454 637
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		12 071	2 884
Räntebidrag		-	77 488
Räntekostnader		-1 903 175	-1 403 540
Resultat efter finansiella poster		542 791	1 131 469
Resultat före skatt		542 791	1 131 469
Årets resultat		542 791	1 131 469



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	119 614 378	120 457 677
Inventarier		-	
		119 614 378	120 457 677
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500 230	500 230
		500 230	500 230
Summa anläggningstillgångar		120 114 608	120 952 907
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-	751
Övriga kortfristiga fordringar		81 021	75 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	37 455	39 634
		118 476	115 808
Kassa och bank		1 417 557	1 362 326
Summa omsättningstillgångar		1 536 033	1 478 134
SUMMA TILLGÅNGAR		121 650 641	122 431 041
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		58 456 000	58 456 000
Underhållsfond		1 533 115	1 353 115
		59 989 115	59 809 115
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 037 360	7 085 891
Årets resultat		542 791	1 131 469
		8 580 151	8 217 360
Summa eget kapital		68 569 266	68 026 475
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	50 985 802	52 492 542
		50 985 802	52 492 542

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut		600 000	587 452
Leverantörsskulder		248 216	116 855
Skatteskulder		220 644	155 996
Övriga skulder		14 642	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 012 071	1 051 721
		2 095 573	1 912 024

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	121 650 641	122 431 041
--	-------------	-------------

Ställda panter och säkerheter

67 500 000	67 500 000
------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta: *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.*

Driftkostnader: *Kostnader för snöröjning, trädgård, städ, hissar, sophämtning, TV dividerade med total boarea.*

Underhållskostnader: *Kostnader för fastighetsskötsel och reparationer dividerade med total boarea.*

Uppvärmningskostnader: *Kostnader för fjärrvärme (såväl varmvatten som del av värme) dividerat med total boarea. Elkostnaden för bergvärmerna ingår ej.*

Kvadratmeterpris: *Försäljningspris dividerat med kvadratmeter enligt lägenhetsförteckning, medel och median av dessa kvoter.*

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperioder.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.



Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	%
Byggnader	1,1
Maskiner och andra tekniska anläggningar	100

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	<i>2011-01-01– 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01– 2010-12-31</i>
Hyror	312 720	308 580
P-platser	201 960	208 710
Årsavgifter	5 310 456	5 310 327
El	299 497	271 636
Kravavgift	400	600
	6 125 033	6 099 853

Not 2 Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	60 070	62 589
Snöröjning	56 318	42 695
Trädgårdsskötsel	75 101	136 615
Städ	121 625	136 823
Övriga fastighetskostnader	130 007	168 770
Reparationer	35 743	10 554
Reparationer tvättstuga	45 663	23 585
Reparation hissar	92 875	69 812
Reparation byggnad	219 112	40 721
Reparation utomhus	35 723	29 799
Hissavtal	39 971	31 185
Serviceavtal	22 387	22 226
El	462 389	559 970
Fjärrvärme	579 282	669 726
Vatten	147 423	151 772
Sophämtning	126 837	108 003
Fastighetsförsäkring	69 114	53 494
Kabel-TV	47 924	66 429
	2 367 564	2 384 768

Not 3 Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial	3 339	10 696
Telefon (<i>till hisslarm, överförd till Reparation Hissar</i>)	-	1 485
Datakommunikation (<i>hemsida</i>)	666	327
Porto	1 231	1 800
Revisionsarvode	16 000	15 750



Förvaltningsarvode (<i>ekonomisk förvaltare</i>)	110 226	128 175
Serviceavgift branschorganisation	6 770	11 741
Bankkostnader	3 397	3 359
Facklitteratur	3 314	1 979
Korrigerig skatter	48	-
Övriga kostnader	46 964	40 052
	191 964	215 364

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

BOREV Revisionsbyrå AB	16 000	15 750
	16 000	15 750

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	125 000	108 500
Övriga ersättningar	250	-
	125 250	108 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	33 316	26 624
Totala löner och ersättningar, inkl sociala avgifter	158 566	135 124

Not 6 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	76 265 063	76 265 063
Utgående anskaffningsvärde	76 265 063	76 265 063
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 771 386	-7 933 087
Årets avskrivning på byggnad	-838 299	-838 299
Utgående avskrivning enligt plan på byggnad	-9 609 685	-8 771 386
Utgående redovisat värde på byggnad	66 655 378	67 493 677
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	52 959 000	52 959 000
Utgående anskaffningsvärde	52 959 000	52 959 000
Utgående redovisat värde för mark	52 959 000	52 959 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 081 000	67 081 000
Taxeringsvärde mark	26 316 000	26 316 000
	93 397 000	93 397 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder	91 000 000	91 000 000
Lokaler	2 397 000	2 397 000

Not 7 Finansiella tillgångar

Lux korträntefond Sverige	500 230	500 230
Marknadsvärde	514 075	502 096



Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Allians försäkring	25 137	18 840
Securitas	–	6 600
Upplupet räntebidrag	–	14 194
Com Hem	12 318	
Övriga poster		
	37 455	39 634

Not 9 Eget kapital

Årets förändring av eget kapital	Insatskapital	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 456 000	- 1 353 115	7 085 891	1 131 469
Disposition enligt stämma				- 1 131 469
Överföring till underhållsfond		180 000	951 469	
Årets resultat				542 792
Belopp vid årets utgång	58 456 000	- 1 533 115	8 037 360	542 792

Not 10 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta	Räntan bunden tom	Amorteringar år 2012 enligt låneavtal	Lånebelopp 2010-12-31
SEB		Rörlig (90 dagar)	200 000	18 270 552
Swedbank	4,18	2016-09-26	200 000	16 000 000
Handelsbanken	3,87	2017-06-30	200 000	17 315 250
Totalt			600 000	51 585 802
Kortfristig del nästa års amortering				-600 000
				50 985 802

Not 11 Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	556 179	553 904
Upplupen ränta	228 741	295 067
Sollentuna Energi	84 246	118 432
Ei	51 019	67 458
Revisionsarvode	14 000	12 000
Araskog trädgård	48 309	
SITA	23 535	
	6 042	4 860
	1 012 071	1 051 721

Slutligen önskar styrelsen rikta ett tack till alla trappombud, flaggmästare, medlemmar och hyresgäster. Det är utvecklande att vara styrelse i en förening där medlemmarna trivs – och tar ansvar!

Sollentuna 2012-03-14

Lotta Björk

Magnus Blixt

Henning Carlsson

Anita Jansson

Caroline Sandell

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Lars Jonasson, BOREV Revisionsbyrå AB