

## BRF TALLKRONAN Kallelse

2011-09-29

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Tallkronan i Nacka kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 17 oktober 2011, kl 18:30. Förtäring kl 18:00.

Lokal: BRF Alphyddans Föreningslokal (under kakelaffären), Alphyddevägen 11,  
131 35 Nacka.

### Dagordning

1. Stämman öppnas
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit utlyst i stadgencilig ordning
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna för det gångna verksamhetsåret
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Omröstning om stadgeändring §§25 och 26
18. Av föreningsmedlem anmälda ärenden enligt §26. Inga motioner
19. Stämmans avslutande

Den som håftar i skuld till föreningen har inte rösträtt. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Föreningen bjuder på smörgås och öl/vatten samt kaffe kl. 18, före stämman. Vi behöver därför veta hur många som beräknas komma. Fyll därför i nedanstående talong och lämna till föreningens brevkast, Alphyddevägen 45, plan S, senast 13 oktober 2011.

### STYRELSEN

---

Till Brf Tallkronan, Alphyddevägen 45

Från lägenhet ..... kommer ..... personer till stämman den 17 oktober 2011.

Datum..... Namn.....



## FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV BRF TALLKRONANS STADGAR

### Stadgarnas nuvarande lydelse

Enligt föreningens nuvarande stadgar 25 § ska årsstämma hållas årligen före december månads utgång. Enligt 26§ ska medlemmar som vill lämna förslag till stämma anmäla det till styrelsen före oktober månads utgång eller inom senare tidpunkt som styrelsen kan bestämma.

### Problemställning

Föreningen håller årligen årsstämma under oktober månad. Med anledning av att tiden att lämna förslag till stämma enligt nuvarande stadgars lydelse sträcker sig utöver den tid då årsstämma årligen hålls är nuvarande stadgar inte förenliga med Bostadsrättslagens krav på medlemmars möjlighet att lämna motioner och kallelse till årsstämma. Nuvarande ordning leder till att medlemmar har rätt att lämna motioner efter stämman. För det fall att motioner lämnas in efter stämman måste extra föreningsstämma hållas. Att hålla flera föreningsstämmor per år leder till olägenhet och kostnader för föreningen.

För ändring av bostadsrättsförenings stadgar krävs att samtliga röstberättigade medlemmar är överens. Alternativt behöver beslut om ändring av stadgarna fattas vid två på varandra följande föreningsstämmor. Frågan om ändring av stadgarna kommer att tas upp till omröstning på föreningsstämman den 17 oktober kl 18.30.

Styrelsen avser att därefter kalla till extra föreningsstämma för ytterligare omröstning.

### Förelagen lydelse

Styrelsen föreslår att tidpunkterna för när föreningsstämma och motioner ska lämnas in ska ändras. Styrelsen föreslår att föreningsstämman ska besluta att ändra lydelsen av stadgarnas 25 och 26 §§ enligt följande.

25 § Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före **november** månads utgång.

26 § Medlem som önskar lämna förslag till stämma ska anmäla detta till styrelsen före **augusti** månads utgång eller inom senare tid som styrelsen kan komma att bestämma.

/Styrelsen

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tallkronan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2010 - 30 juni 2011.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 1994-01-20 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 84:8	1964	Nacka
Sicklaön 84:9	1964	Nacka

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastighetens bebyggdes 1962 - 1964 och består av 1 flerbostadshus.

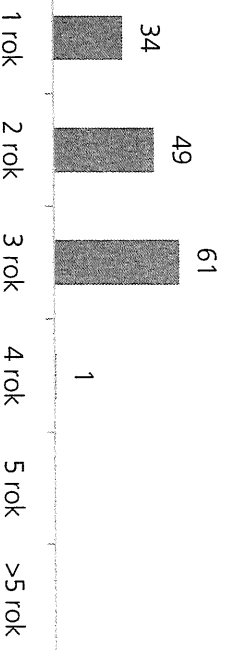
Fastigheternas värdeår är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9099 kvadrater, varav 8808 kvadrater utgör lägenhetsyta och 291 kvadrater utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 145 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet  
Konsultverksamhet

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	2006 - 2009

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	ComHem
Bredband och fast telefoni	Bredbandsbolaget

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 145 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 16 överlåtit och 1 har upplåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Susanna Wang	Ordförande
Michael Dang	Ledamot
Karl Erik Persson	Ledamot
Fredrik Arnyd	Ledamot
David Hans Lindeen	Ledamot
Mikael Tännadal	Suppleant

Ulf Petrini ordförande fram till maj 2011 efterträddare är Susanna Wang.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	R Toresson Revbyrå AB
Bengt Rydberg	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Carl Johan Wallin	Sammankallande
Bo Stjernbring	
Alva Klum	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-10-18.

### Väsentliga handlingar under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ombyggnad av gamla expeditjonskålen färdigställdes om en ny lägenhet upplåts.  
Projektering av ny anläggning för hushållssopor.  
Byte av bastuaggregat.

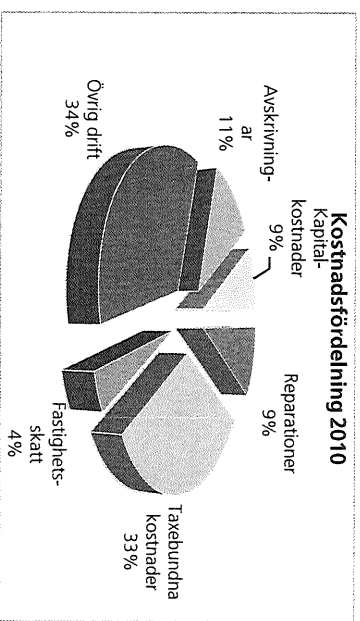
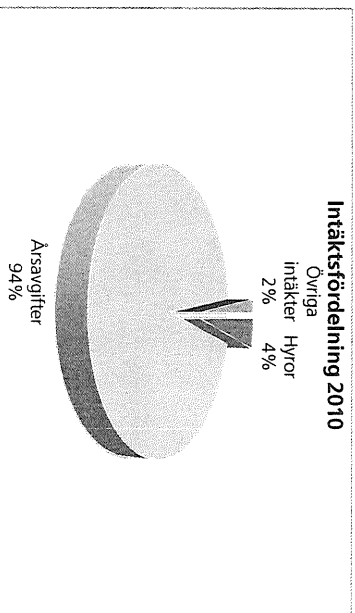
W

gen DL  
SP AND 74

Breddning av barnvagnsramp i trappa 47-53.  
Portarna 41, 43 och 45 upprustades.  
Ny belysning källargångar och vindsutrymmen.  
Ny slänt nedanför hus 47 iordningställdes.  
Borttagning av gamla expeditionskärl på vinden hus 45, nytt kärl i undercentral.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**  
Anläggningen för hantering av hushållsopor togs i bruk.

**Föreningens ekonomi**  
Fördelning intäkter och kostnader:



**Intäkter per kvadratmeter**

Hyror  
Årsavgifter  
Övriga intäkter

749 kr  
573 kr  
11 kr

**Kostnader per kvadratmeter**

Reparationer  
Taxebundna kostnader  
Fastighetskatt  
Övrig drift  
Avskrivningar  
Kapitalkostnader

50 kr  
172 kr  
22 kr  
177 kr  
60 kr  
45 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8808 kvm bostäder och 291 kvm lokaler

Nyckeltal	10/11	09/10	08/09
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	573	528	515
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 044	2 044	2 044
Elkostnad/kvm totalyta	24	23	26
Värme kostnad/kvm totalyta	105	111	107
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	27	24

**Skatter och avgifter**

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående räntointäkter i privatostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

W

800 DL  
EP MD FA

## Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	583 737
balanserad vinst före reservering/anspråktagande yttre fond	6 609 027
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>6 992 764</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:  
**att i ny räkning överförs 6 992 764**

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

*W*

BN DL  
EP MD FA



**RESULTATRÄKNING**  
**1 JULI - 30 JUNI**

2010-2011

2009-2010

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Not 1

Årsavgifter och hyror	5 264 218	4 872 423
Övriga rörelseintäkter	99 423	68 744
	<b>5 363 641</b>	<b>4 941 167</b>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

Fastighetskostnader	-265 194	-233 723
Reparationer	-340 585	-480 248
Periodiskt underhåll	-118 560	-830 484
Taxebundna kostnader	-1 564 556	-1 614 364
Övriga driftskostnader	-480 886	-547 858
Fastighetsskatt	-193 146	-196 618
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-346 312	-218 453
Personalkostnader	-519 256	-535 587
Avskrivningar	-546 652	-546 652
	<b>-4 375 147</b>	<b>-5 203 987</b>

**RÖRELSERESULTAT**

988 494

-262 821

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter	5 227	2 624
Räntekostnader	-409 984	-231 741
	<b>-404 757</b>	<b>-229 117</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

583 737

-491 938

**SKATT**

Statlig inkomstskatt

	0	-596
	<b>0</b>	<b>-596</b>

**ÅRETS RESULTAT**

583 737

-492 534

~

GD DL  
EP WD FA

	2011-06-30	2010-06-30
<b>BALANSRÄKNING</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	35 350 155	35 896 807
	<u>35 350 155</u>	<u>35 896 807</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>35 350 155</b>	<b>35 896 807</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	12 522
Skattefordringar	151 402	0
Övriga fordringar	732	5 954
Förutbetalda kostnader	162 202	151 943
	<u>314 336</u>	<u>170 419</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	2 023 203	360 615
SBC Klientmedel i SHB	1 403 026	1 114 001
	<u>3 426 229</u>	<u>1 474 616</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 740 565</b>	<b>1 645 035</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>39 090 720</b>	<b>37 541 842</b>

u

gmd PL  
Eg vmd FA

BALANSRÄKNING		2011-06-30	2010-06-30
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		1 156 242	1 148 702
Upplåtelseavgifter		10 386 604	8 879 144
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 710 939	2 327 939
		<b>13 253 785</b>	<b>12 355 785</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		6 409 027	6 284 561
Årets resultat		583 737	-492 534
		<b>6 992 764</b>	<b>5 792 027</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 246 549</b>	<b>18 147 812</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till Kreditinstitut	Not 7	18 000 000	18 000 000
		<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		116 739	654 371
Skatteskulder		55 963	142 747
Övriga kortfristiga skulder		46 658	88 900
Upplypna kostnader	Not 8	161 546	98 245
Förutbetalda avgifter och hyror		463 265	409 767
		<b>844 171</b>	<b>1 394 030</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>39 090 720</b>	<b>37 541 842</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	20 000 000	20 000 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

801 DL  
SPMD #A

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFN:AR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010-2011	2009-2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5 %	1,5 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2010-2011	2009-2010
<b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	5 046 198	4 648 005
Hysesintäkter	218 020	224 418
	<b>5 264 218</b>	<b>4 872 423</b>

Not 2	2010-2011	2009-2010
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel gård entrepr	0	9 721
Fastighetsskötsel gård beställ	131 197	30 315
Snöröjning/sandning	36 896	96 113
Hissbesiktning	2 646	5 325
Myndighetstillsyn	0	5 417
Bevakning	3 838	3 661
Gård	74 700	70 894
Serviceavtal	5 417	5 325
Förbrukningsmateriel	10 500	6 953
	<b>265 194</b>	<b>233 723</b>

U

ND DL  
EP WD 74

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	7 569	0
Brf Lägenheter	35 365	23 434
Gemensamma utrymmen	0	100
Tvättstuga	54 171	9 888
Bastu/pool	5 829	0
Entré/trapphus	23 886	0
Lås	2 127	3 924
VVS	86 335	354 240
Värmeanläggning/undercentral	0	1 865
Ventilation	0	29 687
Elinstallationer	27 445	12 313
Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 397
Bredband	0	1 729
Hiss	10 845	2 204
Balkonger/altaner	4 992	0
Mark/gård/utemiljö	43 860	4 671
Garage/parkeriing	3 735	198
Vattenskada	34 425	32 596
	<b>340 585</b>	<b>480 248</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lokaler	0	817 879
Gemensamma utrymmen	118 560	0
Stambyte	0	12 605
	<b>118 560</b>	<b>830 484</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	215 732	211 029
Värme	951 598	1 014 150
Vatten	252 729	242 187
Sophämtning/renhållning	138 034	124 617
Grovsopor	6 462	22 380
	<b>1 564 556</b>	<b>1 614 364</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	59 485	193 859
Självrisk	0	42 800
Kabel-TV	145 528	104 475
Bredband	275 874	206 724
	<b>480 886</b>	<b>547 858</b>

Fastighetskatt/Kommunal avgift

**193 146**

**196 618**

u

800 DL  
Ejvind 74

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Tele och datakommunikation	1 956	2 689
Juridiska åtgärder	44 090	9 880
Revisionsarvode extern revisor	20 760	19 513
Föreningskostnader	6 027	7 142
Styrelseomkostnader	0	156
Förvaltningsarvode	147 667	145 730
Förvaltningsarvoden övriga	4 077	5 632
Administration	8 747	11 372
Korttidsinventarier	51 599	1 495
Konsultarvode	53 609	7 064
Medlemsavgift SBC ek för	7 780	7 780
	<b>346 312</b>	<b>218 453</b>

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	127 400	139 540
Löner och arvoden	261 625	263 027
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	2 205
Sociala kostnader	130 231	130 815
	<b>519 256</b>	<b>535 587</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	546 652	546 652
	<b>546 652</b>	<b>546 652</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

<b>4 375 652</b>	<b>5 203 987</b>
<b>2011-06-30</b>	<b>2010-06-30</b>

**Not 3**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	36 443 459	36 443 459
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 443 459</b>	<b>36 443 459</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-546 652	0
Årets avskrivningar enligt plan	-546 652	-546 652
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 093 304</b>	<b>-546 652</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

<b>35 350 155</b>	<b>35 896 807</b>
-------------------	-------------------

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	59 025 000	49 086 000
Taxeringsvärde mark	30 320 000	27 745 000
	<b>89 345 000</b>	<b>76 831 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	88 000 000	74 000 000
Lokaler	1 345 000	2 831 000
	<b>89 345 000</b>	<b>76 831 000</b>

3

8M DL  
MD79  
28

**Not 4**  
**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**  
Försäkring  
Kabel-TV  
Bredband

	2011-06-30	2010-06-30
	56 316	48 222
	37 121	34 825
	68 765	68 896
	<b>162 202</b>	<b>151 943</b>

**Not 5**  
**EGET KAPITAL**

	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång

**Bundet eget kapital**  
Inbetalda insatser  
Upplåtelseavgifter  
Fond för yttre underhåll enligt not nedan  
**Summa bundet eget kapital**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	0	0	0	Belopp vid årets ingång
	1 156 242	7 540	0	0	0	1 148 702
	10 386 604	1 507 460	0	0	0	8 879 144
	1 710 939	-617 000	0	0	0	2 327 939
	<b>13 253 785</b>	<b>898 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 355 785</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst	6 409 027	617 000	-492 534	6 284 561
Årets resultat	583 737	583 737	492 534	-492 534
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 992 764</b>	<b>1 200 737</b>	<b>0</b>	<b>5 792 027</b>

<b>Summa eget kapital</b>	<b>20 246 549</b>	<b>2 098 737</b>	<b>0</b>	<b>18 147 812</b>
---------------------------	-------------------	------------------	----------	-------------------

**Not 6**  
**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**  
Vid årets början  
Reservering enligt stadgar  
lanspråktagande enligt stämmobeslut  
**Vid årets slut**

	2009-2010	2008-2009
	2 327 939	2 127 939
	200 000	200 000
	-817 000	0
	<b>1 710 939</b>	<b>2 327 939</b>

**Not 7**  
**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**  
Swedbank Hypotek AB  
Swedbank Hypotek AB  
**Summa skulder till kreditinstitut**

	Räntesats 2011-06-30	Belopp 2011-06-30	Belopp 2010-06-30	Villkors- ändringsdag
	2,380 %	1 000 000	1 000 000	rörlig ränta
	2,160 %	17 000 000	17 000 000	rörlig ränta
		<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>	

**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut**

	0	0
	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

gn DL  
sp und 57

**Not 8  
UPPLUPNA KOSTNADER**

	2011-06-30	2010-06-30
El	12 314	7 552
Värme	37 957	38 813
Extern revisor	16 000	15 000
Ränta	95 275	36 880
	<hr/> <b>161 546</b>	<hr/> <b>98 245</b>

NACKA den 12 / 9 2011

Susanne Wang  
*Ordförande*

Fredrik Arnyd  
*Ledamot*

Michael Dang  
*Ledamot*

David Hans Lindeen  
*Ledamot*

Karl Erik Persson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/9 2011

Ralf Toresson  
*Extern revisor*

Bengt Rydberg  
*Intern revisor*