

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Banvaktaren i Tullinge 716421-8195 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Banslätt 8 i Botkyrka kommun i vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 1999

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes 2011-05-23.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2011-05-18. På stämman deltog 41 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 56 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Ordförande	Stig Kinnander
Vice ordförande	Paul Carlsson
Sekreterare	Sally Sandberg
Suppleant	Ulla Carlsson
Suppleant	Gun Carlson
HSB-ledamot	Kjell Larsson (utsedd av HSB Södertörn)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stig Kinnander och Sally Sandberg.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Alfred Krascenics med Sten Lundmark som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Birgit Berglund som sammankallande, samt Lars Berglund och Edmond Bardell.

Föreningens representanter HSB Södertörns fullmäktige har under perioden varit Stig Kinnander med Sally Sandberg som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Ulla Carlsson och Stig Kinnander.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 55 medlemslägenheter har under året 4 överlåtit.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
55	lägenheter (bostadsrätt)	4 084
35	p-platser	
15	garage	

Förvaltning

Föreningens fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning har under 2011 ombesörjts av HSB Södertörn. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Städservice Botkyrka Kommun.

Kostnaderna för föreningens förvaltning framgår av not 2.

Styrelsen anser att HSB:s förvaltning har fungerat på ett tillfredsställande sätt.



Ekonomi

Resultat och ställning

	2011	2010	2009	2008	2007
Resultat efter finansiella poster, tkr	440,5	126,5	320,0	452,4	236,2
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	922,4	922,3	922,6	922,6	881,2
Vatten, kr/kvm	17,8	16,8	12,4	11,4	9,4
Elektricitet, kr/kvm	21,9	22,4	16,8	47,9	42,1
Värme, kr/kvm	86,5	91,7	81,8	76,9	78,6
Räntekostnad, kr/kvm	322,4	339,0	351,5	374,4	381,3
Fastighetslån, kr/kvm	7 368,0	7 353,2	8 002,1	8 173,7	8 345,3
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2 006,8	1 622,0	1 510,4	1 252,1	1 038,5

Beräkningsgrund för nyckeltalen är fr.o.m. 2009 ändrad så att antal kvm baseras på aktuellt taxeringsbevis. Viss differens kan förekomma jämfört med tidigare år. I fastighetslånen/kvm ingår numera även kortfristig del.

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut är mycket god och av den anledningen har vi de senaste 4 åren haft oförändrad månadsavgift.

Styrelsen har av samma anledning beslutat om en avgiftsfri månad (jan 2012).

Väsentliga händelser under året

Styrelsen beslutade att demontera kompostmaskinen i miljöhuset för att åstadkomma mera kostnadseffektiv sophantering. Ommålning av miljörummet har därefter skett.

För att säkerställa en god ordning vid återvinning av elsoopor har styrelsen införskaffat en "elbur" för elapparater samt kärl för olika sorters glödlampor och batterier.

Kommunen har påpekat att vår grafittiprydda baksida på garagelängan borde målas om. Efter långa diskussioner med kommunen har vi nu kommit fram till att vi står för ommålningen under våren 2012 och att kommunen sätter upp ett skydd för att undvika framtida klotter.

Sedan december 2011 har vi en upplyst julgran i vår trädgård.

Under året har vi haft ett besvärande avbrott i leveransen av Internet och IP-telefoni. Bredbandsbolaget som levererar dessa tjänster till oss visade sig ha en mycket positiv attityd till oss som kund och vi fick en bra uppgörelse med leverantören.

I port 17 har vi haft en smärre vattenskada som åtgärdades utan större besvär.

Nya trädgårdsmöbler har under året köps in.

Våra ytterdörrar har under året renoverats genom ommålning.

Förbättrat markeringen av våra p-plaster.

Aktiviteter

Föreningen har haft sina traditionella sommar- advents- och nyårsfester.

Under den mörka delen av året har filmvisning anordnats en gång i veckan.

Handarbete bridge och lättjympa.

Öppet-husaktivitet med kaffe och socialt umgänge har vi då och då.

Miljö-, energi- och klimatarbete

För att förbättra återvinning av elprodukter har vi av SRV-Återvinning hyrt kärl för lampor och lysrör samt en "elbur" för elektriska maskiner.

Budget för år 2012

Den budget vi lagt för 2012 anser vi vara väl balanserad.

Framtida underhåll

Underhållsplan följs med löpande anpassning till verkligheten.

Övrigt

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 697 305
Årets resultat	<u>447 578</u>
	2 144 883

Styrelsen föreslår följande behandling av resultatet:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-80 594
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	399 888
Balanserat resultat	<u>1 825 589</u>
	2 144 883

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 2 326 137 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till 128 284 kronor istället för det redovisade 447 578 kronor.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

HSB:s Brf Banvaktaren i Tullinge

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 864 936	3 870 250
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 436 130	-1 613 714
Utfört underhåll		-80 594	-20 108
Fastighetsskatt		-71 610	-77 335
Avskrivningar	Not 3	-553 548	-683 579
Summa fastighetskostnader		<u>-2 141 882</u>	<u>-2 394 736</u>
Rörelseresultat		1 723 054	1 475 514
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	34 087	13 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 316 662	-1 362 079
Summa finansiella poster		<u>-1 282 575</u>	<u>-1 348 979</u>
Resultat efter finansiella poster		440 478	126 535
Inkomstskatt	Not 6	7 100	0
Årets resultat		447 578	126 535



HSB:s Brf Banvaktaren i Tullinge

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	47 129 173	47 670 888
Mark		4 882 000	4 882 000
Maskiner och inventarier	Not 8	10 515	8 073
		<u>52 021 688</u>	<u>52 560 961</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 022 188</u>	<u>52 561 461</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 740	2 117
Avräkningskonto HSB Södertörn		524 305	2 270 662
Övriga fordringar	Not 10	24 598	1 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	46 163	52 339
		<u>597 806</u>	<u>2 326 959</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Övrigt		29 883	17 786
		<u>29 883</u>	<u>17 786</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 127 689</u>	<u>2 344 745</u>
Summa tillgångar		<u>54 149 878</u>	<u>54 906 206</u>

HSB:s Brf Banvaktaren i Tullinge

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		19 600 000	19 600 000
Underhållsfond		2 006 843	1 621 951
		<u>21 606 843</u>	<u>21 221 951</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 697 305	1 955 662
Årets resultat		447 578	126 535
		<u>2 144 883</u>	<u>2 082 197</u>
Summa eget kapital		<u>23 751 726</u>	<u>23 304 148</u>
Avsättningar och skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>29 371 750</u>	<u>30 090 750</u>
		29 371 750	30 090 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		719 000	719 000
Leverantörsskulder		154 545	149 968
Skatteskulder		7 227	16 325
Övriga skulder	Not 15	2 944	2 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>142 686</u>	<u>623 071</u>
		1 026 402	1 511 308
Summa avsättningar och skulder		<u>30 398 152</u>	<u>31 602 058</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>54 149 878</u>	<u>54 906 206</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		41 113 000	41 113 000
<i>varav frigjorda</i>		0	0
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



HSB:s Brf Banvaktaren i Tullinge**Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Fr o m 2011 är nyttjandeperioden ändrad och löper nu över 100 år, istället för tidigare 80 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 3-5 år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%

Konsumtionsavgifter

De eventuella intäkter som härleds från den av bostadsrättshavarna inbetalda ersättningen för förbrukad el eller värme redovisas som en reduktion av el- eller värmekostnaderna.

Bostadsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2011-01-01	2010-01-01
<u>Förtroendevalda</u>	2011-12-31	2010-12-31
Styrelsearvode, fast ersättning	43 000	37 250
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	19 834	19 443
Revisorsarvode	5 100	5 135
Löner och andra ersättningar	4 000	3 210
Sociala kostnader	3 226	2 831
	<u>75 160</u>	<u>67 869</u>
<u>Anställda</u>		
Löner och ersättningar	0	2 500
	<u>0</u>	<u>2 500</u>
Totalt	<u>75 160</u>	<u>70 369</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB:s Brf Banvaktaren i Tullinge

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 767 016	3 767 016
Hyror	104 674	104 448
Övriga intäkter	30 291	20 856
Avgiftsbortfall, återbetalning bredband	-20 625	0
Hyresbortfall	-16 420	-22 070
	<u>3 864 936</u>	<u>3 870 250</u>
 Not 2 Drift		
Personalkostnader	75 160	70 369
Fastighetsskötsel, städ och snörenhållning	242 014	354 571
Reparationer	21 943	69 634
El	89 596	93 836
Uppvärmning	353 092	384 424
Vatten	72 635	70 481
Sophämtning	32 939	28 980
Övriga driftskostnader skötsel	110 111	106 831
Förvaltningsarvoden	223 266	228 035
Övriga driftskostnader	215 375	206 553
	<u>1 436 130</u>	<u>1 613 714</u>
 Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	541 715	671 400
Maskiner och inventarier	11 833	12 179
	<u>553 548</u>	<u>683 579</u>
 Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	74	102
Ränteintäkter skattekonto	12	1
Övriga ränteintäkter	34 001	12 997
	<u>34 087</u>	<u>13 100</u>
 Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 316 662	1 420 427
Erhållna räntebidrag	0	-58 348
	<u>1 316 662</u>	<u>1 362 079</u>
 Not 6 Inkomstskatt		
Omprövning skatt ränteintäkter 2008-2010	7 100	0
	<u>7 100</u>	<u>0</u>

HSB:s Brf Banvaktaren i Tullinge

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	55 087 100	55 087 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 087 100	55 087 100
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 416 212	-6 744 812
Årets avskrivningar	-541 715	-671 400
Utgående avskrivningar	-7 957 927	-7 416 212
Bokfört värde	47 129 173	47 670 888
Taxeringsvärden för fastigheten Banslätt 8		
Byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
Byggnad - lokaler	0	595 000
	31 000 000	31 595 000
Mark - bostäder	7 600 000	7 600 000
Mark - lokaler	0	115 000
	7 600 000	7 715 000
Taxvärde totalt	38 600 000	39 310 000
Not 8 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	95 263	95 263
Årets investeringar	14 275	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 538	95 263
Ingående avskrivningar	-87 189	-75 010
Årets avskrivningar	-11 833	-12 179
Utgående avskrivningar	-99 022	-87 189
Bokfört värde	10 515	8 073

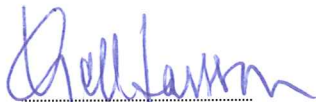
HSB:s Brf Banvaktaren i Tullinge

Noter	2011-12-31	2010-12-31			
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper					
Långfristiga värdepappersinnehav m.m.	500	500			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1 553	1 537			
Övriga fordringar	23 045	305			
	24 598	1 842			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald kabel-TV och bredband	26 628	26 205			
Övriga förutbetalda kostnader, serviceavtal samt snö	11 523	11 523			
Upplupna ränteintäkter	8 012	14 611			
	46 163	52 339			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Södertörn	1 500 000	0			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 600 000	0	1 621 951	1 955 662	126 535
Vinstdisp enl. stämmobeslut			384 892	-258 357	-126 535
Årets resultat					447 578
Belopp vid årets slut	19 600 000	0	2 006 843	1 697 305	447 578
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank AB	7356602925	4,51%	2012-02-19	2 896 500	41 000
Swedbank Hypotek A 2658852294		4,88%	2012-12-19	5 541 750	39 000
Swedbank Hypotek A 2658852302		4,45%	2015-02-16	3 528 500	41 000
Swedbank Hypotek A 2658852310		3,59%	2014-09-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek A 2658852328		4,49%	2016-12-20	7 000 000	0
Swedbank Hypotek A 2757626904		4,06%	2013-12-20	6 124 000	598 000
				30 090 750	719 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					29 371 750
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					26 495 750
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder, depositioner				2 944	2 944
				2 944	2 944



HSB:s Brf Banvaktaren i Tullinge

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	79 542	83 890
Upplupen värme	0	57 839
Beräknat arvode för revision	0	7 200
Förutbetalda hyror och avgifter	39 386	358 049
Övriga upplupna kostnader, snö samt föreningsverksamhet	23 758	116 093
	142 686	623 071

Tullinge, den
2/3-2012?


Kjell Larsson

Paul Carlsson



Sally Sandberg-Johansson



Stig Kinnander

Vår revisionsberättelse har 2012- 03 - 21 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Alfred Krascenics

Av stämman vald revisor



Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bernadette Larsson

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Banvaktaren i Tullinge

Organisationsnummer 716421-8195

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB:s Brf Banvaktaren i Tullinge för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen.

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Banvaktaren i Tullinge

Organisationsnummer 716421-8195

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Banvaktaren i Tullinge för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar (~~behandlar~~), vinsten (~~förlusten~~) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tullinge 20/3 2012



Alfred Krascenics

Av föreningen vald revisor

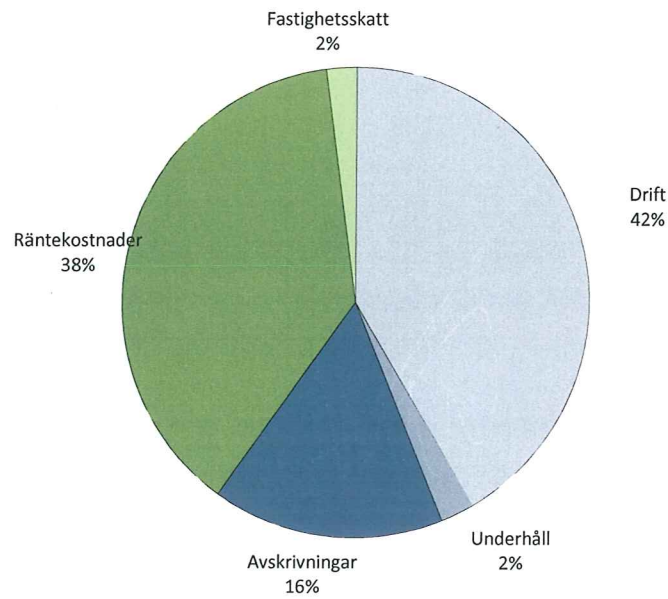


BoRevision

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bernadette Larsson

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

