

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Tallstigen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-07-11.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Älta 105:28, bebyggdes 2006 av NCC Construction Sverige AB och belägen i Nacka kommun.

På fastigheten finns 23 st grändhus och 2 st radhus. Totalt innehållande 35 lägenheter. Dessutom finns 1 p-platser vid varje hus, totalt 35 st.

Lägenhetsfördelning:

12	st 4 rum och kök	
23	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 3 832 kvm

Föreningen är andelsägare i Björnvägens Samfällighetsförening.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-05-18 bestått av:

Ordinarie	Gösta Danielsson	Ordf.
	Ann-Marie Wennerberg Forslund	
	Richard Granlund	
	Jörgen Söderquist	
	Johan Widegren	

Suppleanter	Johan Fridegren
	Joakim Uvegård

Fram till föreningsstämman var Susanne Carlsson, Kristina Dohrén Jonsson och Aila Nyrén ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie	Jan-Erik Forsberg	Projf Consulting AB
-----------	-------------------	---------------------

Suppleant	Rolf Wahman	Projf Consulting AB
-----------	-------------	---------------------

Valberedning

Niklas Odsäter

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 15 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 67 (67) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB t.o.m september 2010.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2006.

Fastigheten är skattebefriad t.o.m. 2011, beskattad med halv skatt/avgift t.o.m. 2016, därefter med hel skatt/avgift.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen var fortfarande engagerad med alla frågor kring vår två årsbesiktning.

Vi har inom ramen för samfällighetsföreningen haft en städdag och förbättrat miljön kring lekplatsen samt uppfört ytterligare två farthinder.

Arvoden

Sammanträdesarvoden till styrelsens ledamöter och suppleanter skall utgå med belopp motsvarande kommunala sammanträdesarvodet för Nacka kommun samt i övrigt, och till föreningens revisor, efter ingiven räkning.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% fr.o.m 2010-01-01.

Enligt beslut kommer årsavgifterna att höjas med 2% fr.o.m 2011-01-01.

Genomsnittlig avgift per 11-01-01 uppgår till 650 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	2 520 732	2 477 798	2 306 903	1 633 475
Resultat före reservering	523 619	504 356	62 704	49 605
Reservering yttre reparationsfond	85 563	66 660	43 802	22 858
Saldo yttre reparationsfond	218 883	133 320	66 660	22 858
Lån per kvm yta	10 606	10 633	10 659	10 686
Kassalikviditet (%)	365	264	126	105
Årsavgift bostäder kronor/kvm	637	625	578	562

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	420 641
årets vinst	523 619
	944 260
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	85 563
i ny räkning överföres	858 697
	944 260

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1	2 520 732	2 477 798
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-68 904	-3 000
Driftskostnader	3	-469 859	-448 140
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-123 691	-134 365
Avskrivningar	5	-112 013	-107 210
Resultat före finansiella poster		1 746 265	1 785 082
Ränteintäkter	6	1 483	111
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 224 129	-1 280 807
Resultat efter finansiella poster		523 619	504 387
Resultat före skatt		523 619	504 387
Statlig skatt		0	-31
Årets resultat		523 619	504 356

Balansräkning

Not

2010-12-31

2009-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	8	73 696 914	73 808 927
Mark		35 185 000	35 185 000
		108 881 914	108 993 927

Summa anläggningstillgångar

108 881 914

108 993 927

Omsättningstillgångar

Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 445 596	792 564
Hyses- och avgiftsfordringar		50	0
Övriga fordringar	9	1 966	31 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	102 337	129 408
		1 549 949	953 361

Summa omsättningstillgångar

1 549 949

953 361

SUMMA TILLGÅNGAR

110 431 863

109 947 288

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		68 305 000	68 305 000
Yttre reparationsfond		218 883	133 320
		68 523 883	68 438 320
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		420 641	1 848
Årets resultat		523 619	504 356
		944 260	506 204
Summa eget kapital		69 468 143	68 944 524
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	40 538 750	40 641 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		102 500	102 500
Leverantörsskulder		74 335	0
Skatteskulder		35	2 053
Övriga skulder	13	7 241	5 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	240 859	251 203
Summa kortfristiga skulder		424 970	361 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 431 863	109 947 288
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		41 000 000	41 000 000
		41 000 000	41 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Progressiv avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 80 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Årsavgifter bostäder	2 441 868	2 394 048
Ersättningar och intäkter	71 600	71 732
Fakturerade kostnader	7 264	12 018
	2 520 732	2 477 798

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	68 904	3 000
	68 904	3 000

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Energideklarationer	0	32 500
Vatten	101 625	100 719
Sophämtning	72 659	72 872
Fastighetsförsäkring	43 697	43 985
Avgälder, arrenden och avgifter	242 806	185 696
Arvode teknisk förvaltning	9 072	11 868
Övriga driftkostnader	0	500
	469 859	448 140

I samfällighetsavgiften ingår: Kabel-tv, Bredband, Skötsel av gator och grönområden (inkl snöröjning), Gatubelysning, Ekonomisk förvaltning, Försäkring, Styrelse- och revisionsarvode mm

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	9 339	16 274
Styrelse- och mötesarvoden	40 645	34 790
Lagstadgade sociala avgifter	9 981	10 930
Revisionsarvode	6 750	17 375
Förvaltningsarvode	56 976	54 996
	123 691	134 365

Not 5 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad enligt progressiv plan år 3/80	112 013	107 210
	112 013	107 210

Not 6 Ränteintäkter

	2010	2009
Ränteintäkter	1 484	119
Överskatteränta ej skattepliktig	-1	-8
	1 483	111

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	1 318 518	1 415 691
Avgår räntebidrag ./.	-94 489	-134 984
Övriga skuldrelaterade poster	100	100
	1 224 129	1 280 807

Räntebidrag enligt dagens bostadssubvention lämnades för 2010 med 7% på ett bidragsunderlag som är 32 063 000 kronor, multiplicerat med en subventionsränta på 4,21%. Räntebidraget avvecklas fr.o.m år 2007 för att helt upphöra år 2012.

Not 8 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	74 070 000	74 070 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 070 000	74 070 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-261 073	-153 863
Årets avskrivningar enligt plan	-112 013	-107 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-373 086	-261 073
Utgående redovisat värde	73 696 914	73 808 927
Taxeringsvärden byggnader	28 521 000	28 521 000
Taxeringsvärden mark	27 585 000	27 585 000
	56 106 000	56 106 000

Not 9 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Avräkning skattekonto	30	2 014
Andra kortfristiga fordringar	1 936	29 375
	1 966	31 389

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	30 141	33 650
Upplupna räntebidrag	18 111	25 872
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	54 085	69 886
	102 337	129 408

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 305 000	133 320	1 848	504 356
Disposition av föregående års resultat:		85 563	418 793	-504 356
Årets resultat	-			523 619
Belopp vid årets utgång	68 305 000	218 883	420 641	523 619

Not 12 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 1,99% - 2011-02-23	12 300 000	12 300 000
SBAB - 3,70% - 2014-01-09	16 400 000	16 400 000
SBAB - 4,30% - 2012-02-15	11 941 250	12 043 750
Avgår kortfristig del ./.	-102 500	-102 500
	40 538 750	40 641 250

Not 13 Övriga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Källskatter	7 241	5 758
	7 241	5 758

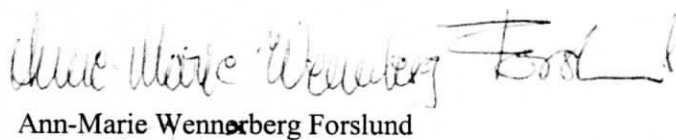
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 707	6 033
Förskottsbetalda hyror/avgifter	171 405	169 498
Upplupna VA avgifter	52 286	48 433
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 461	989
Beräknat arvode för revision	7 000	26 250
	240 859	251 203

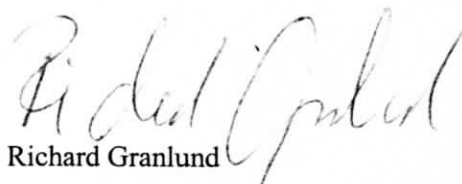
Stockholm 2011-14-19



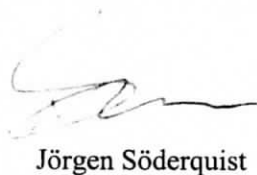
Gösta Danielsson



Ann-Marie Wennberg Forslund

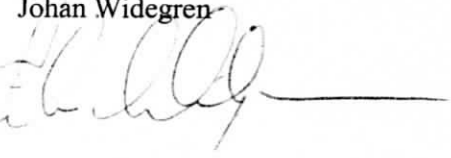


Richard Granlund



Jörgen Söderquist

Johan Widegren



Min revisionsberättelse har lämnats .

Jan-Erik Forsberg
Revisor