

Årsredovisning

för

Brf Tallstigen 2

769612-7740

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Tallstigen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 2011-05-18 bestått av:

Ordinarie	Carl-Johan Friman Richard Granlund Johan Widegren Johan Bogren	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Katarina Engström Jörgen Söderqvist
-------------	--

Fram till föreningsstämman var Gösta Danielsson, Ann-Marie Wennerberg Forslund och Jörgen Söderqvist ordinarie ledamöter.

Revisorer

Ordinarie	Jan-Erik Forsberg	Projf Consulting AB
Suppleant	Rolf Wahman	Projf Consulting AB

Valberedning

Niklas Odsäter
Johan Fridegren

Fastighetens tekniska status

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning. 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 12 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Älta Mark & Bygg AB.

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 har fortsatt vara engagerad i frågorna om garantibesiktningen 2008 och uppföljning av NCC:s åtgärder av brister. Under året har stora framsteg gjorts i att komma till avslut med åtgärderna. Bland annat har oberoende besiktningsmän gjort en extra takbesiktning och en efterbesiktning av de fel som föreningen menade kvarstod. Båda besiktningarna visade entydigt på att det fanns kvarstående fel. NCC och underleverantören Finndomo har under hösten inlett åtgärder för att komma till rätta med felen.

Föreningen har inom ramen för samfälligheten haft två städdagar och förbättrat miljön vid lekplatsen med gräsmatta och nya lekredskap.

Arvoden

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

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% fr.o.m 2011-01-01.

Enligt beslut kommer årsavgifterna att höjas med 2% fr.o.m 2012-01-01.

Genomsnittlig avgift per 12-01-01 uppgår till 663 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	2 562 504	2 520 732	2 477 798	2 306 903	1 633 475
Resultat före reservering	358 206	523 619	504 356	62 704	49 605
Reservering yttre reparationsfond	85 563	85 563	66 660	43 802	22 858
Saldo yttre reparationsfond	304 446	218 883	133 320	66 660	22 858
Lån per kvm yta	10 579	10 606	10 633	10 659	10 686
Kassalikviditet (%)	430	365	264	126	105
Årsavgift bostäder kronor/kvm	650	637	625	578	562

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	858 697
årets vinst	358 206
	1 216 903
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	85 563
i ny räkning överföres	1 131 340
	1 216 903

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	2 562 504	2 520 732
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-42 229	-68 904
Driftskostnader	3	-446 084	-469 859
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-129 678	-123 691
Avskrivningar	5	-117 031	-112 013
Resultat före finansiella poster		1 827 482	1 746 265
Ränteintäkter	6	21 846	1 483
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 491 122	-1 224 129
Resultat efter finansiella poster		358 206	523 619
Resultat före skatt		358 206	523 619
Årets resultat		358 206	523 619

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	73 579 883	73 696 914
Mark		35 185 000	35 185 000
		108 764 883	108 881 914
Summa anläggningstillgångar		108 764 883	108 881 914
Omsättningstillgångar			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 843 267	1 445 596
Hyses- och avgiftsfordringar		0	50
Övriga fordringar	9	2	1 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	108 373	102 337
		1 951 642	1 549 949
Summa omsättningstillgångar		1 951 642	1 549 949
SUMMA TILLGÅNGAR		110 716 525	110 431 863

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		68 305 000	68 305 000
Yttre reparationsfond		304 446	218 883
		68 609 446	68 523 883
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		858 697	420 641
Årets resultat		358 206	523 619
		1 216 903	944 260
Summa eget kapital		69 826 349	69 468 143
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	40 436 250	40 538 750
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		102 500	102 500
Leverantörsskulder		37 500	74 335
Skatteskulder		0	35
Övriga skulder		0	7 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	313 926	240 859
Summa kortfristiga skulder		453 926	424 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 716 525	110 431 863
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.

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

	2011	2010
Årsavgifter bostäder	2 490 804	2 441 868
Kabel-TV / Bredband	71 400	71 400
Ersättningar och intäkter	300	200
Fakturerade kostnader	0	7 264
	2 562 504	2 520 732

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	42 229	68 904
	42 229	68 904

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Yttre skötsel	1 000	0
Vatten	111 432	101 625
Sophämtning	52 151	72 659
Fastighetsförsäkring	40 712	43 697
Avgälder, arrenden och avgifter	240 789	242 806
Arvode teknisk förvaltning	0	9 072
	446 084	469 859

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

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	3 646	9 339
Styrelse- och mötesarvoden	47 716	40 645
Lagstadgade sociala avgifter	14 322	9 981
Revisionsarvode	6 250	6 750
Förvaltningsarvode	57 744	56 976
	129 678	123 691

Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad enligt progressiv plan år 4/80	117 031	112 013
	117 031	112 013

Not 6 Ränteintäkter

	2011	2010
Ränteintäkter	21 846	1 484
Överskatteränta ej skattepliktig	0	-1
	21 846	1 483

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	1 545 118	1 318 518
Avgår räntebidrag ./.	-53 996	-94 489
Övriga skuldrelaterade poster	0	100
	1 491 122	1 224 129

Räntebidraget avvecklas fr.o.m år 2007 för att helt upphöra år 2012.

Not 8 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	74 070 000	74 070 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 070 000	74 070 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-373 086	-261 073
Årets avskrivningar enligt plan	-117 031	-112 013
Utgående ackumulerade avskrivningar	-490 117	-373 086
Utgående redovisat värde	73 579 883	73 696 914
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

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekonto	2	30
Andra kortfristiga fordringar	0	1 936
	2	1 966

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	31 715	30 141
Upplupna räntebidrag	10 349	18 111
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	66 309	54 085
	108 373	102 337

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 305 000	218 883	420 641	523 619
Disposition av föregående års resultat:		85 563	438 056	-523 619
Årets resultat				358 206
Belopp vid årets utgång	68 305 000	304 446	858 697	358 206

Not 12 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 3,60% - 2015-08-20	12 300 000	12 300 000
SBAB - 3,70% - 2014-01-09	16 400 000	16 400 000
SBAB - 4,30% - 2012-02-15	11 838 750	11 941 250
Avgår kortfristig del ./.	-102 500	-102 500
	40 436 250	40 538 750

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	47 716	0
Upplupna sociala avgifter	14 322	6 707
Förskottsbetalda hyror/avgifter	188 461	171 405
Upplupna VA avgifter	56 427	52 286
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 461
Beräknat arvode för revision	7 000	7 000
	313 926	240 859

Älta
Stockholm 2012-03-28

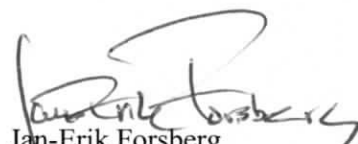

Carl-Johan Friman


Richard Granlund


Johan Widegren


Johan Bogren

Min revisionsberättelse har lämnats . 16/4-2012


Jan-Erik Forsberg
Revisor