

Årsredovisning

för

Brf Tallstigen 2

769612-7740

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Tallstigen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 2013-05-14 bestått av:

Ordinarie	Carl-Johan Friman Richard Granlund Alexander Enstedt Johan Bogren	Ordf.
Suppleanter	Bartek Jankowski Johan Grauers	
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. Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2013-04-15. Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-05-06. OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) ska göras var 6:e år om byggnaderna består av flerfamiljshus. Därmed ej aktuellt för Brf Tallstigen 2.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 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 66 (69) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services 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 22%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen fortsatt varit engagerad i frågorna om garantibesiktningen 2008 och uppföljning av NCC:s åtgärder. Ett möte har genomförts med representanter för NCC och Hjärtevadshus, där återstående frågor diskuterades och en åtgärdsplan upprättades. Med något undantag har åtgärder nu utförts enligt plan.

Föreningen har inom ramen för samfälligheten deltagit vid vårens städdag i området. I samband med städdagen genomfördes yttre besiktning av fastigheten och en åtgärdsplan upprättades för det yttre underhåll som behövdes.

Med start 2013-01-01 infördes enskild debitering av vattenkostnader och en avgiftsminskning med motsvarande genomsnittskostnad för vatten.

Föreningen har under året undersökt förutsättningar för att genomföra en möjlig framtida ombildning till äganderätter. Ett informationsmöte hölls i februari. Till stämman i maj inkom en motion om att som alternativ till friköp pröva möjligheten till insatshöjning. På styrelsens förslag beslutade stämman dock att föreningen skulle fortsätta undersöka möjligheterna till ombildning till äganderätter innan alternativet insatshöjning prövas. Noteras bör att beslutet bara innebar att förutsättningarna till ombildning undersöks, inga beslut har fattats om att genomföra ombildning. Efter stämman har föreningen lämnat in ansökan till Nacka kommun om att pröva möjligheten till ändring i detaljplanen för området, vilket är en förutsättning för att avstyckning ska kunna ske till enskilda tomter. Kommunen har gett besked att de ämnar inleda ett planarbete men att beslut om ny detaljplan preliminärt tas först 2017.

Under året har möjligheten till att sortera matavfall i en särskild soptunna erbjudits. 14 hushåll har valt att sortera matavfall.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen i framtiden kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för år 2014.

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

2013-01-01 sänktes årsavgifterna med 4,4% och i samband med detta genomfördes individuell debitering av kostnad för vatten samt avgiften för Internet, Bredband och TV höjdes till 190 kr/mån. Genomsnittlig avgift per 14-01-01 uppgår till 634 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 643 321	2 612 124	2 562 504	2 520 732	2 477 798
Resultat före reservering	267 882	275 976	358 206	523 619	504 356
Reservering yttre reparationsfond	586 000	85 563	85 563	85 563	66 660
Saldo yttre reparationsfond	976 009	390 009	304 446	218 883	133 320
Lån per kvm yta	10 526	10 552	10 579	10 606	10 633
Kassalikviditet (%)	640	589	430	365	264
Årsavgift bostäder kronor/kvm	634	663	650	637	625

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	821 316
årets vinst	267 882

1 089 198

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	96 225
i ny räkning överföres	992 973

1 089 198

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

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	2 643 321	2 612 124
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-38 118	-37 604
Driftskostnader	3	-640 541	-614 194
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-133 046	-108 357
Avskrivningar	5	-127 752	-122 274
Resultat före finansiella poster		1 703 864	1 729 695
Ränteintäkter		28 890	25 645
Räntekostnader		-1 464 872	-1 479 364
Resultat efter finansiella poster		267 882	275 976
Resultat före skatt		267 882	275 976
Årets resultat		267 882	275 976

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	73 329 857	73 457 609
Mark		35 185 000	35 185 000
		108 514 857	108 642 609
Summa anläggningstillgångar		108 514 857	108 642 609
Omsättningstillgångar			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 366 128	2 123 519
Hyses- och avgiftsfordringar		310	100
Övriga fordringar	7	22	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	106 311	36 575
		2 472 771	2 160 198
Summa omsättningstillgångar		2 472 771	2 160 198
SUMMA TILLGÅNGAR		110 987 628	110 802 807

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		68 305 000	68 305 000
Yttre reparationsfond		976 009	390 009
		69 281 009	68 695 009
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		821 316	1 131 340
Årets resultat		267 882	275 976
		1 089 197	1 407 316
Summa eget kapital		70 370 206	70 102 325
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	40 231 250	40 333 750
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		102 500	102 500
Leverantörsskulder		13 344	13 546
Skatteskulder		14 323	11 951
Övriga skulder		0	13 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	256 005	225 630
Summa kortfristiga skulder		386 172	366 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 987 628	110 802 807
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

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	2 428 584	2 540 374
Kabel-TV / Bredband	79 800	71 400
Debiterade avgifter / Vatten	134 547	0
Ersättningar och intäkter	390	350
	2 643 321	2 612 124

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	38 118	37 604
	38 118	37 604

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Vatten	134 548	117 589
Sophämtning	53 325	52 416
Fastighetsförsäkring	49 463	43 906
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	22 000
Avgälder, arrenden och avgifter	279 030	258 444
Kabel-TV och internet	398	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	123 777	119 438
Övriga driftkostnader	0	401
	640 541	614 194

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

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	1 960	2 839
Styrelse- och mötesarvoden	25 476	27 304
Lagstadgade sociala avgifter	7 813	8 578
Revisionsarvode	6 250	6 250
Förvaltningsarvode	60 772	58 736
Övriga externa tjänster	30 775	4 650
	133 046	108 357

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad enligt progressiv plan år 6/80	127 752	122 274
	127 752	122 274

Not 6 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	74 070 000	74 070 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 070 000	74 070 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-612 391	-490 117
Årets avskrivningar enligt plan	-127 752	-122 274
Utgående ackumulerade avskrivningar	-740 143	-612 391
Utgående redovisat värde	73 329 857	73 457 609
Taxeringsvärden byggnader	32 075 000	32 075 000
Taxeringsvärden mark	30 734 000	30 734 000
	62 809 000	62 809 000

Not 7 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	22	4
	22	4

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	38 665	36 575
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	67 646	0
	106 311	36 575

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 305 000	390 009	1 131 340	275 976
Disposition av föregående års resultat:		586 000	-310 024	-275 976
Årets resultat				267 882
Belopp vid årets utgång	68 305 000	976 009	821 316	267 882

Not 10 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
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 - 3,55% - 2016-03-04	11 633 750	11 736 250
Avgår kortfristig del ./.	-102 500	-102 500
	40 231 250	40 333 750

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	6 208	5 960
Upplupna sociala avgifter	1 759	1 872
Förskottsbetalda hyror/avgifter	173 392	149 136
Upplupna VA avgifter	67 646	59 508
Uppl rep o underhållskost	0	1 753
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	401
Beräknat arvode för revision	7 000	7 000
	256 005	225 630

Stockholm 2014- 03 - 24

Carl-Johan Friman

Richard Granlund

Alexander Enstedt

Johan Bogren

Min revisionsberättelse har lämnats . 11/4 2014

Jan-Erik Forsberg
Revisor