

Årsredovisning

för

Brf Tallstigen 2

769612-7740

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Tallstigen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 2012-05-22 bestått av:

Ordinarie	Carl-Johan Friman Richard Granlund Alexander Enstedt Johan Bogren	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Johan Widegren Bartek Jankowski
-------------	------------------------------------

Fram till föreningsstämman var Johan Widegren ordinarie ledamot.

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 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 69 (67) 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. 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. Åtgärder har pågått under året för att komma till rätta med återstående brister. I dagsläget finns endast ett fåtal brister kvar att åtgärda.

Föreningen har inom ramen för samfälligheten deltagit vid de årliga städdagarna i området.

Föreningen har under året etablerat webbsidan www.tallstigen2.se. Där finns en öppen del med allmän information om föreningen, samt en del för medlemmar med information om rutiner, regler, nyhetsbrev mm.

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 2012-01-01.

Enligt beslut kommer årsavgifterna att sänkas med 4,4% fr.o.m 2013-01-01 och i samband med detta kommer individuell debitering av kostnad för vatten att genomföras.

Avgiften för Internet, Bredband och TV höjs också till 190 kr/mån.

Genomsnittlig avgift per 13-01-01 uppgår till 634 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	2 612 124	2 562 504	2 520 732	2 477 798	2 306 903
Resultat före reservering	275 976	358 206	523 619	504 356	62 704
Reservering yttre reparationsfond	85 563	85 563	85 563	66 660	43 802
Saldo yttre reparationsfond	390 009	304 446	218 883	133 320	66 660
Lån per kvm yta	10 552	10 579	10 606	10 633	10 659
Kassalikviditet (%)	589	430	365	264	126
Årsavgift bostäder kronor/kvm	663	650	637	625	578

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 131 340
årets vinst	275 976

1 407 316

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	586 000
i ny räkning överföres	821 316

1 407 316

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	2 612 124	2 562 504
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-37 604	-42 229
Driftkostnader	3	-614 194	-446 084
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-108 357	-129 678
Avskrivningar	5	-122 274	-117 031
Resultat före finansiella poster		1 729 695	1 827 482
Ränteintäkter	6	25 645	21 846
Räntekostnader	7	-1 479 364	-1 491 122
Resultat efter finansiella poster		275 976	358 206
Resultat före skatt		275 976	358 206
Årets resultat		275 976	358 206

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	73 457 609	73 579 883
Mark		35 185 000	35 185 000
		108 642 609	108 764 883
Summa anläggningstillgångar		108 642 609	108 764 883
Omsättningstillgångar			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 123 519	1 843 267
Hyses- och avgiftsfordringar		100	0
Övriga fordringar	9	4	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	36 575	108 373
		2 160 198	1 951 642
Summa omsättningstillgångar		2 160 198	1 951 642
SUMMA TILLGÅNGAR		110 802 807	110 716 525

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		68 305 000	68 305 000
Yttre reparationsfond		390 009	304 446
		68 695 009	68 609 446
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 131 340	858 697
Årets resultat		275 976	358 206
		1 407 316	1 216 903
Summa eget kapital		70 102 325	69 826 349
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	40 333 750	40 436 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		102 500	102 500
Leverantörsskulder		13 546	37 500
Skatteskulder		11 951	0
Övriga skulder	13	13 105	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	225 630	313 926
Summa kortfristiga skulder		366 732	453 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 802 807	110 716 525
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

	2012	2011
Årsavgifter bostäder	2 540 374	2 490 804
Kabel-TV / Bredband	71 400	71 400
Ersättningar och intäkter	350	300
	2 612 124	2 562 504

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	37 604	42 229
	37 604	42 229

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Yttre skötsel	0	1 000
Vatten	117 589	111 432
Sophämtning	52 416	52 151
Fastighetsförsäkring	43 906	40 712
Självrisk/reparation försäkringsskador	22 000	0
Avgälder, arrenden och avgifter	258 444	240 789
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	119 438	0
Övriga driftkostnader	401	0
	614 194	446 084

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

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	2 839	3 646
Styrelse- och mötesarvoden	27 304	47 716
Lagstadgade sociala avgifter	8 578	14 322
Revisionsarvode	6 250	6 250
Förvaltningsarvode	58 736	57 744
Övriga externa tjänster	4 650	0
	108 357	129 678

Not 5 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad enligt progressiv plan år 5/80	122 274	117 031
	122 274	117 031

Not 6 Ränteintäkter

	2012	2011
Ränteintäkter	25 643	21 846
Överskatteränta ej skattepliktig	2	0
	25 645	21 846

Not 7 Räntekostnader

	2012	2011
Räntekostnader	1 479 364	1 545 118
Avgår räntebidrag ./.	0	-53 996
	1 479 364	1 491 122

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

Not 8 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	74 070 000	74 070 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 070 000	74 070 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-490 117	-373 086
Årets avskrivningar enligt plan	-122 274	-117 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-612 391	-490 117
Utgående redovisat värde	73 457 609	73 579 883
Taxeringsvärden byggnader	32 075 000	28 521 000
Taxeringsvärden mark	30 734 000	27 585 000
	62 809 000	56 106 000

Not 9 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	4	2
	4	2

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	36 575	31 715
Upplupna räntebidrag	0	10 349
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	66 309
	36 575	108 373

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 305 000	304 446	858 697	358 206
Disposition av föregående års resultat:		85 563	272 643	-358 206
Årets resultat				275 976
Belopp vid årets utgång	68 305 000	390 009	1 131 340	275 976

Not 12 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
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	11 736 250	11 838 750
Avgår kortfristig del ./.	-102 500	-102 500
	40 333 750	40 436 250

Not 13 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Personalskatt	6 399	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	6 706	0
	13 105	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	5 960	47 716
Upplupna sociala avgifter	1 872	14 322
Förskottsbetalda hyror/avgifter	149 136	188 461
Upplupna VA avgifter	59 508	56 427
Uppl rep o underhållskost	1 753	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	401	0
Beräknat arvode för revision	7 000	7 000
	225 630	313 926

Stockholm 2013-04-08



Carl-Johan Friman



Richard Granlund

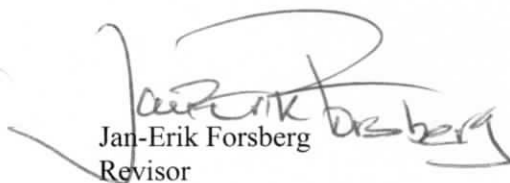


Alexander Enstedt



Johan Bogren

Min revisionsberättelse har lämnats . 13/4-2013



Jan-Erik Forsberg
Revisor