

Årsredovisning
för
Brf Tallstigen 2

769612-7740

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Tallstigen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 2014-05-13 bestått av:

Ordinarie	Carl-Johan Friman Alexander Enstedt Johan Fridegren Johan Grauers	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Bartek Jankowski Niklas Odsäter
-------------	------------------------------------

Fram till föreningsstämman var Richard Granlund och Johan Bogren ordinarie ledamöter.

Revisorer

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

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

Valberedning

Anna-Karin Jonsson
Henrik Walger

Fastighetens tekniska status

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

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2013-04-15.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-05-06 (intervall vart 10:e år). OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) ska göras var 6:e år om byggnaderna består av flerfamiljshus. Därmed ej aktuellt för Brf Tallstigen 2.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 298 792 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 85 500 kronor. Underhållet kommer att belasta den yttre reparationsfonden enligt resultatdispositionen.

Undersökning av fuktighetsnivåer på ett urval vindar genomfördes 2014-03-25 av Skadeteknikgruppen AB. Undersökningen genomfördes mot bakgrund av uppmätt fuktnivå på en vind som indikerade att kondensbildning och medföljande fuktproblem kunde uppstå. Skadeteknikgruppens undersökning visade dock att det inte fanns några förhöjda fuktnivåer. Torkfläckar finns på flertalet vindar men är rester från byggnationen av husen.

Yttre besiktning av fastigheten genomfördes 2014-04-26 tillsammans med Älta Mark & Bygg AB. Efter besiktningen har flertalet staket vid carporten till grändhusen bytts ut samt målats, och förråden till radhusen har målats. Det konstaterades även att det finns fasadpanel på vissa södergavlar som glipar vid skarven mellan våningsplanen. Ett särskilt uppdrag gavs åt Älta Mark & Bygg att undersöka orsak samt åtgärda sliten panel på södergaveln till radhuslängan på Blåbärsslingan 7-17. Glipan beror på konstruktionen för infästning av panelen vid skarven mellan våningsplanen. Behov av eventuella ytterligare åtgärder följs upp i samband med framtida målning av fasaderna.

Reparationer av ett antal värmepannor har skett under året. En vattenskada har åtgärdats med stöd av föreningens fastighetsförsäkring. Skadan uppstod då avloppsröret mellan övre och nedre plan läckt.

Till stämman 2014-05-13 hade styrelsen ställt en proposition om att styrelsen skulle få i uppdrag att fortsätta arbetet med att ta fram beslutsunderlag kring friköp med tillhörande kostnader. Propositionen bifölls. I övrigt har inget nytt hänt i denna fråga under året och det finns inga beslut fattade kring ombildning eller friköp.

Med anledning av ändrade regler för avskrivning för bostadsrättsföreningar beslutade styrelsen att från 2014 gå över från progressiv till linjär avskrivning samt gå över till att upprätta årsredovisning enligt regelverk K2. Avskrivningstiden har också ändrats från 80 till 120 år. Förändringen innebär att föreningen går med en kontrollerad förlust, vilket är i enlighet med praxis som etablerats för föreningar i samma situation.

Föreningen har i sedvanlig ordning deltagit i samfällighetens vårstädning.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 66 (66) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 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.)

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 har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	2 663	2 643	2 612	2 562
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-335	268	276	358
Soliditet (%)	63,3	63,4	63,3	63,1
Kassalikviditet (%)	609,0	640,3	589,0	429,9
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	96	586	86	86
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 072	976	390	304
Årsavgifter bostäder kronor/kvm på balansdagen	634	634	663	650
Lån kronor per kvm yta	10 499	10 526	10 552	10 579

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	992 972
årets förlust	-335 465
	657 507

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	96 225
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-85 500
i ny räkning överföres	646 782
	657 507

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 663 248	2 642 931
Övriga rörelseintäkter		600	390
Summa rörelseintäkter		2 663 848	2 643 321
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 056 415	-678 659
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-113 955	-133 046
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-648 937	-127 752
Summa rörelsekostnader		-1 819 307	-939 457
Rörelseresultat		844 541	1 703 864
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 502	28 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 191 508	-1 464 872
Summa finansiella poster		-1 180 006	-1 435 982
Resultat efter finansiella poster		-335 465	267 882
Resultat före skatt		-335 465	267 882
Årets resultat	6	-335 465	267 882

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	107 865 920	108 514 857
Summa materiella anläggningstillgångar		107 865 920	108 514 857
Summa anläggningstillgångar		107 865 920	108 514 857
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		254	310
Övriga fordringar	8	2 558 203	2 366 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	190 481	106 311
Summa kortfristiga fordringar		2 748 938	2 472 771
Summa omsättningstillgångar		2 748 938	2 472 771
SUMMA TILLGÅNGAR		110 614 858	110 987 628

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 305 000	68 305 000
Yttre reparationsfond		1 072 234	976 009
Summa bundet eget kapital		69 377 234	69 281 009
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		992 972	821 316
Årets resultat	11	-335 465	267 882
Summa fritt eget kapital		657 507	1 089 198
Summa eget kapital		70 034 741	70 370 207
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	40 128 750	40 231 250
Summa långfristiga skulder		40 128 750	40 231 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		102 500	102 500
Leverantörsskulder		85 005	13 344
Skatteskulder		15 817	14 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	248 045	256 004
Summa kortfristiga skulder		451 367	386 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 614 858	110 987 628
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		41 000 000	41 000 000
Summa ställda säkerheter		41 000 000	41 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 2006.

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

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 112 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Föreningens fond för planenligt underhåll

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader

120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	2 428 584	2 428 584
Kabel-TV / Internet	79 800	79 800
Debiterade avgifter	154 864	134 547
Övriga ersättningar och intäkter	600	390
	2 663 848	2 643 321

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	298 792	38 118
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	85 500	0
	384 292	38 118

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Vatten	154 879	134 548
Sophämtning	59 449	53 325
Fastighetsförsäkring	53 461	49 463
Samfällighetsavgifter	279 466	279 030
Kabel-TV / Internet	408	398
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	124 460	123 777
	672 123	640 541

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	1 494	1 860
Styrelsearvode	29 337	25 476
Lagstadgade sociala avgifter	9 408	7 813
Revisionsarvode	6 250	6 250
Förvaltningsarvode	62 476	60 772
Övriga externa tjänster/kostnader	4 990	30 875
	113 955	133 046

Not 6 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	-335 465	267 882
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	648 937	127 752
Gjorda amorteringar	-102 500	-102 500
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-96 225	-96 225
Förslag till ianspråktagande yttre reparationsfond	85 500	0
	200 247	196 909

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 070 000	74 070 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 070 000	74 070 000
Ingående avskrivningar	-740 143	-612 391
Årets avskrivningar	-648 937	-127 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 389 080	-740 143
Utgående redovisat värde	72 680 920	73 329 857
Taxeringsvärden byggnader	32 075 000	32 075 000
Taxeringsvärden mark	30 734 000	30 734 000
	62 809 000	62 809 000
Bokfört värde byggnader	72 680 920	73 329 857
Bokfört värde mark	35 185 000	35 185 000
	107 865 920	108 514 857

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	4 411	22
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 553 792	2 366 128
	2 558 203	2 366 150

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 386	38 665
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 095	67 646
	190 481	106 311

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 305 000	976 009	821 316	267 882
Disposition av föregående års resultat:		96 225	171 656	-267 882
Årets resultat				-335 465
Belopp vid årets utgång	68 305 000	1 072 234	992 972	-335 465

Not 11 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-335 465	267 882
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	648 937	127 752
Likviditet från resultatet	313 472	395 634
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB) exkl ISS avräkningskonto	-88 503	-69 964
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	65 195	19 440
Likviditet från rörelsekapitalet	-23 308	-50 524
Akkumulerad likviditet från rörelsen	290 164	345 110
Amortering lån	-102 500	-102 500
Likviditet från investeringar och lån	-102 500	-102 500
Årets kassaflöde	187 664	242 610
Likvida medel		
Kassa och bank	0	0
Avräkning ISS Facility Services AB	2 553 792	2 366 128
Likvida medel vid årets slut	2 553 792	2 366 128

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

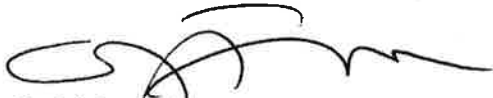
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB	3,60	2015-08-20	12 300 000	12 300 000
SBAB	1,66	2015-01-09	16 400 000	16 400 000
SBAB	3,55	2016-03-04	11 531 250	11 633 750
			40 231 250	40 333 750
Kortfristig del av långfristig skuld			-102 500	-102 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 718 750 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	10 300	6 208
Upplupna sociala avgifter	3 236	1 759
Förskottsbetalda hyror och avgifter	149 423	173 392
Upplupna vatten avgifter	78 086	67 646
Beräknat arvode för revision	7 000	7 000
	248 045	256 005

Stockholm 2015-04-01



Carl-Johan Friman



Alexander Enstedt



Johan Fridegren



Johan Grauers

Min revisionsberättelse har lämnats . 16/4-2015



Jan-Erik Forsberg
Revisor