

Till Föreningsstämman i BRF Tallstigen 2 Org.nr 769612-7740

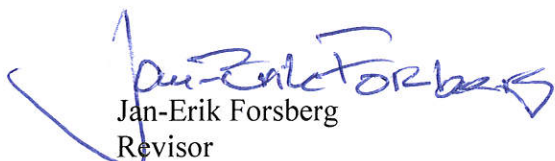
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Tallstigen 2 för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 april 2016


Jan-Erik Forsberg
Revisor

Årsredovisning
för
Brf Tallstigen 2

769612-7740

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Tallstigen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

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 betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på / Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, 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 %.

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.)

Föreningen är andelsägare i Björnvägens Samfällighetsförening.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-06-09 bestått av:

Ordinarie	Carl-Johan Friman Henrik Walger Johan Fridegren Johan Grauers Bartek Jankowski	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Niklas Odsäter
-------------	----------------

Fram till föreningsstämman var Alexander Enstedt ordinarie ledamot.

Revisorer		
Ordinarie	Jan-Erik Forsberg	Projf Consulting AB

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

Valberedning	Alexander Enstedt Johan Wirmark
--------------	------------------------------------

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.

Fastighetens tekniska status

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

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 30 281 kronor.

Yttre besiktning av fastigheten genomfördes 2015-06-07. Inga akuta behov av underhåll konstaterades. Ett kommande målningsbehov noterades redan 2014. 2015-11-08 genomfördes en särskild besiktning inför målning tillsammans med målerifirma. Målning är planerad att ske i etapper med start 2016.

Reparationer av ett antal värmepannor har skett under året. En vattenskada har åtgärdats med stöd av föreningens fastighetsförsäkring. Skadan uppstod pga. otät koppling i vattenledning till vattenutkastare.

Styrelsen träffade i oktober föreningens kontaktperson på SBAB som redovisade en analys av föreningens ekonomiska situation samt en jämförelse av nyckeltal med andra jämförbara föreningar i Nacka. Sammanfattningsvis bedömdes föreningen ha en god ekonomi. Administrativa kostnader, driftkostnader, taxebundna avgifter samt kostnader för försäkring låg under snittet för motsvarande Brf. Månadsavgiften låg något under snittet jämfört med liknande föreningar.

Föreningen har i sedvanlig ordning deltagit i samfällighetens vårstädning.

Föreningen har från 2015 gått över från progressiv till linjär avskrivning samt gått 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.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse 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.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	2 673	2 663	2 643	2 612
Resultat efter finansiella poster (tkr)	321	-335	268	276
Soliditet (%)	63,5	63,3	63,4	63,3
Kassalikviditet (%)	752,6	609,0	640,3	589,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	96	96	586	86
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 083	1 072	976	390
Årsavgifter bostäder kronor/kvm på balansdagen	634	634	634	663
Lån kronor per kvm yta	10 472	10 499	10 526	10 552

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	646 782
årets vinst	321 230
	968 012
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	200 000
i ny räkning överföres	768 012
	968 012

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 673 125	2 663 248
Övriga rörelseintäkter		950	600
Summa rörelseintäkter		2 674 075	2 663 848
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-694 356	-1 056 415
Övriga externa kostnader	5	-116 553	-113 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-648 937	-648 937
Summa rörelsekostnader		-1 459 847	-1 819 307
Rörelseresultat		1 214 228	844 541
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 224	11 502
Räntekostnader och liknande resultatposter		-895 222	-1 191 508
Summa finansiella poster		-892 998	-1 180 006
Resultat efter finansiella poster		321 230	-335 465
Resultat före skatt		321 230	-335 465
Årets resultat		321 230	-335 465

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	107 216 983	107 865 920
Summa materiella anläggningstillgångar		107 216 983	107 865 920
Summa anläggningstillgångar		107 216 983	107 865 920
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	254
Övriga fordringar	7	3 454 368	2 558 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	195 856	190 481
Summa kortfristiga fordringar		3 650 224	2 748 938
Summa omsättningstillgångar		3 650 224	2 748 938
SUMMA TILLGÅNGAR		110 867 207	110 614 858

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 305 000	68 305 000
Yttre reparationsfond		1 082 959	1 072 234
Summa bundet eget kapital		69 387 959	69 377 234
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		646 782	992 972
Årets resultat		321 230	-335 465
Summa fritt eget kapital		968 012	657 507
Summa eget kapital		70 355 971	70 034 741
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	40 026 250	40 128 750
Summa långfristiga skulder		40 026 250	40 128 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		102 500	102 500
Leverantörsskulder		62 782	85 005
Skatteskulder		2 270	15 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	317 434	248 045
Summa kortfristiga skulder		484 986	451 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 867 207	110 614 858
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt 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

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	2 428 584	2 428 584
Kabel-TV / Internet	79 800	79 800
Debiterade avgifter	164 741	154 864
Övriga ersättningar och intäkter	950	600
	2 674 075	2 663 848

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	30 281	298 792
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	85 500
	30 281	384 292

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Vatten	164 735	154 879
Sophämtning	69 570	59 449
Fastighetsförsäkring	60 501	53 461
Samfällighetsavgifter	242 036	279 466
Kabel-TV / Internet	148	408
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	127 085	124 460
	664 075	672 123

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	6 691	1 494
Styrelsearvode	25 464	29 337
Lagstadgade sociala avgifter	8 000	9 408
Revisionsarvode	6 250	6 250
Förvaltningsarvode	65 061	62 476
Övriga externa tjänster/kostnader	4 990	4 990
Övriga förbrukningsinventarier/material	97	0
	116 553	113 955

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 070 000	74 070 000
Ingående anskaffningsvärden mark	35 185 000	35 185 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 255 000	109 255 000
Ingående avskrivningar	-1 389 080	-740 143
Årets avskrivningar	-648 937	-648 937
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 038 017	-1 389 080
Utgående redovisat värde	107 216 983	107 865 920
Taxeringsvärden byggnader	31 130 000	32 075 000
Taxeringsvärden mark	32 624 000	30 734 000
	63 754 000	62 809 000
Bokfört värde byggnader	72 031 983	72 680 920
Bokfört värde mark	35 185 000	35 185 000
	107 216 983	107 865 920

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	22	4 411
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	3 454 346	2 553 792
	3 454 368	2 558 203

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 348	44 386
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 508	146 095
	195 856	190 481

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 305 000	1 072 234	992 972	-335 465
Disposition av föregående års resultat:		10 725	-346 190	335 465
Årets resultat				321 230
Belopp vid årets utgång	68 305 000	1 082 959	646 782	321 230

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	0,75	2016-08-22	12 300 000	12 300 000
SBAB	0,80	2015-01-09	16 400 000	16 400 000
SBAB	3,55	2016-03-04	11 428 750	11 531 250
			40 128 750	40 231 250
Kortfristig del av långfristig skuld			-102 500	-102 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 616 250 kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	25 478	10 300
Upplupna sociala avgifter	8 005	3 236
Förskottsbetalda hyror och avgifter	192 223	149 423
Upplupna vatten avgifter	84 727	78 086
Beräknat arvode för revision	7 000	7 000
	317 433	248 045

Stockholm 2016-04-21

Carl-Johan Friman

Henrik Walger

Johan Fridegren

Johan Grauers

Bartek Jankowski

Min revisionsberättelse har lämnats . 25/4-2016

Jan-Erik Forsberg
Revisor