

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

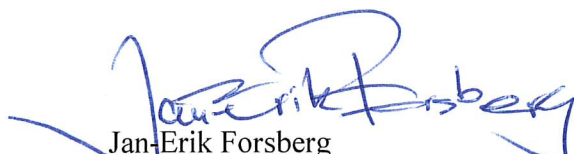
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Tallstigen 2 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 ersättningsskyldig 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2017


Jan-Erik Forsberg
Revisor

Årsredovisning
för
Brf Tallstigen 2

769612-7740

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Tallstigen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningen är andelsägare i Björnvägens Samfällighetsförening.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-24 bestått av:

Ordinarie	Johan Fridegren Henrik Walger Johan Grauers Bartek Jankowski Kristian Petrelius	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Niklas Odsäter Fredrik Lundkvist
-------------	-------------------------------------

Fram till föreningsstämman var Carl-Johan Friman 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 räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 46 124 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 965 365 kronor och har belastat resultatet.

Med anledning av föreningens goda ekonomi och fördelaktigt ränteläge beslutade styrelsen att sänka avgiften med 4 % från 160701.

Efter besiktning av fastigheternas fasader 2015-11-08 påbörjades målning av fasader i maj 2016 och höll på fram till september då höstklimatet gjorde det olämpligt att fortsätta. Målerifirman hann med fler fastigheter under 2016 än beräknat varför kostnaden för målningen blev högre än budgeterat. Å andra sidan kommer kostnaden för målningen under 2017 att bli lägre av samma anledning.

Reparationer av ett antal värmepannor har skett under året.

Föreningen har i sedvanlig ordning deltagit i vårstädningen för Björnvägens samfällighetsförening.

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

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 st överlåtelse 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 början 66 medlemmar, avgående 4 och tillkommande 4, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 66 vid årets slut.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 4% fr.o.m. 2016-07-01 under räkenskapsåret.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	2 617	2 673	2 663	2 643
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-221	321	-335	268
Soliditet (%)	63,5	63,5	63,3	63,4
Kassalikviditet (%)	793,4	752,6	609,0	640,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	96	96	586
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 283	1 083	1 072	976
Årsavgifter bostäder kronor/kvm på balansdagen	608	634	634	634
Lån kronor per kvm yta	10 440	10 472	10 499	10 526

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 305 000	1 082 959	646 782	321 230
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			321 230	-321 230
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-221 412
Belopp vid årets utgång	68 305 000	1 282 959	768 012	-221 412

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	768 013
årets förlust	-221 412
	546 601
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	200 000
i ny räkning överföres	346 601
	546 601

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 616 765	2 673 125
Övriga rörelseintäkter		1 020	950
Summa rörelseintäkter		2 617 785	2 674 075
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 665 751	-694 356
Övriga externa kostnader	5	-121 933	-116 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-648 937	-648 937
Summa rörelsekostnader		-2 436 620	-1 459 847
Rörelseresultat		181 165	1 214 228
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		678	2 224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-403 255	-895 222
Summa finansiella poster		-402 577	-892 998
Resultat efter finansiella poster		-221 412	321 230
Resultat före skatt		-221 412	321 230
Årets resultat		-221 412	321 230

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	106 568 046	107 216 983
Summa materiella anläggningstillgångar		106 568 046	107 216 983
Summa anläggningstillgångar		106 568 046	107 216 983
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	3 723 441	3 454 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	192 090	195 856
Summa kortfristiga fordringar		3 915 531	3 650 224
Summa omsättningstillgångar		3 915 531	3 650 224
SUMMA TILLGÅNGAR		110 483 577	110 867 207

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 305 000	68 305 000
Yttre reparationsfond		1 282 959	1 082 959
Summa bundet eget kapital		69 587 959	69 387 959
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		768 013	646 782
Årets resultat		-221 412	321 230
Summa fritt eget kapital		546 601	968 012
Summa eget kapital		70 134 560	70 355 971
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	39 855 478	40 026 250
Summa långfristiga skulder		39 855 478	40 026 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	148 907	102 500
Leverantörsskulder		22 820	62 782
Skatteskulder		4 893	2 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	316 919	317 434
Summa kortfristiga skulder		493 539	484 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 483 577	110 867 207

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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. 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.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	2 379 996	2 428 584
Kabel-TV / Internet	79 800	79 800
Debiterade avgifter	156 969	164 741
Övriga ersättningar och intäkter	1 020	950
	2 617 785	2 674 075

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	46 124	30 281
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	965 365	0
	1 011 489	30 281

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Vatten	152 829	164 735
Sophämtning	71 330	69 570
Fastighetsförsäkring	65 268	60 501
Samfällighetsavgifter	234 514	242 036
Kabel-TV / Internet	611	148
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	129 710	127 085
	654 262	664 075

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	9 185	6 691
Styrelsearvode	25 604	25 464
Lagstadgade sociala avgifter	8 044	8 000
Revisionsarvode	6 250	6 250
Förvaltningsarvode	67 860	65 061
Övriga externa tjänster/kostnader	4 990	4 990
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	97
	121 933	116 553

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	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	-2 038 017	-1 389 080
Årets avskrivningar	-648 937	-648 937
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 686 954	-2 038 017
Utgående redovisat värde	106 568 046	107 216 983
Taxeringsvärden byggnader	31 130 000	31 130 000
Taxeringsvärden mark	32 624 000	32 624 000
	63 754 000	63 754 000

Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	67	22
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	3 723 374	3 454 346
	3 723 441	3 454 368

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 764	48 348
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 326	147 508
	192 090	195 856

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	0,84	2017-08-22	12 278 135	12 300 000
SBAB	0,87	2018-01-11	16 400 000	16 400 000
SBAB	0,90	2017-03-06	11 326 250	11 428 750
			40 004 385	40 128 750
Kortfristig del av långfristig skuld			-148 907	-102 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 259 850 kronor.

Not 10 Not för ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
	41 000 000	41 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	14 937	25 478
Upplupna sociala avgifter	4 693	8 005
Förskottsbetalda hyror och avgifter	214 692	192 223
Upplupna vatten avgifter	75 598	84 727
Beräknat arvode för revision	7 000	7 000
	316 920	317 433

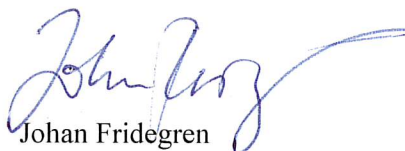
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2017-04-03



Henrik Walger



Johan Fridegren



Johan Grauers

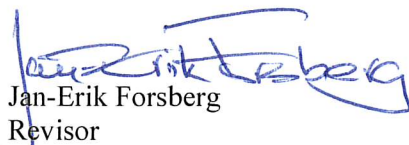


Bartek Jankowski



Kristian Petrelius

Min revisionsberättelse har lämnats . 7/4-2017



Jan-Erik Forsberg
Revisor