

Årsredovisning

2017

Brf Tallstigen 2

Org nr 769612-7740

Styrelsen för Brf Tallstigen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningen är andelsägare i Björnvägens Samfällighetsförening.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-06-01 bestått av:

Ordinarie	Johan Fridegren Kristian Petrelius Johan Grauers Bartek Jankowski Anders Isberg	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Tore Lewander Christian Lund
-------------	---------------------------------

Fram till föreningsstämman var Henrik Walger 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 88 452 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 605 551 kronor och har belastat resultatet.

Med anledning av föreningens goda ekonomi och fördelaktigt ränteläge beslutade styrelsen att ge de boende en avgiftsfri månad i januari 2018.

Målning av fasader avslutades under 2017.

Nacka kommun har på föreningens uppdrag under hösten startat planarbete för ny detaljplan för fastigheten Älta 105:28. Detta enligt mandat från föreningsstämman 2013 för att utreda möjligheten friköp till äganderätter. Planarbetet beräknas pågå i 1 år.

En översyn av alla värmepannor har skett under året.

Föreningen har i sedvanlig ordning deltagit i vårstämningen 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 3 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat en andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 66 medlemmar, avgående 5 och tillkommande 5, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 66 vid årets slut.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade under räkenskapsåret. Med anledning av god ekonomi beslutade styrelsen att göra januari 2018 avgiftsfri.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 489	2 617	2 673	2 663
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-110	-221	321	-335
Soliditet (%)	63,6	63,5	63,5	63,3
Kassalikviditet (%)	811,0	793,4	752,6	609,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	200	96	96
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 483	1 283	1 083	1 072
Årsavgifter bostäder kronor/kvm på balansdagen	608	608	634	634
Lån kronor per kvm yta	10 385	10 440	10 472	10 499

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	1 282 959	768 013	-221 412
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-221 412	221 412
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-110 357
Belopp vid årets utgång	68 305 000	1 482 959	346 600	-110 357

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	346 600
årets förlust	-110 357
	236 243

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	200 000
i ny räkning överföres	36 243
	236 243

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 488 581	2 616 765
Övriga rörelseintäkter		840	1 020
Summa rörelseintäkter		2 489 421	2 617 785
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 533 004	-1 665 751
Övriga externa kostnader	5	-114 017	-121 933
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-648 937	-648 937
Summa rörelsekostnader		-2 295 958	-2 436 620
Rörelseresultat		193 463	181 165
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 842	-403 255
Summa finansiella poster		-303 820	-402 577
Resultat efter finansiella poster		-110 357	-221 412
Resultat före skatt		-110 357	-221 412
Årets resultat		-110 357	-221 412

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	105 919 109	106 568 046
Summa materiella anläggningstillgångar		105 919 109	106 568 046
Summa anläggningstillgångar		105 919 109	106 568 046
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	4 009 779	3 723 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	199 881	192 090
Summa kortfristiga fordringar		4 209 660	3 915 531
Summa omsättningstillgångar		4 209 660	3 915 531
SUMMA TILLGÅNGAR		110 128 769	110 483 577

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 305 000	68 305 000
Yttre reparationsfond		1 482 959	1 282 959
Summa bundet eget kapital		69 787 959	69 587 959
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		346 600	768 013
Årets resultat		-110 357	-221 412
Summa fritt eget kapital		236 243	546 601
Summa eget kapital		70 024 202	70 134 560
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	39 585 528	39 855 478
Summa långfristiga skulder		39 585 528	39 855 478
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	210 450	148 907
Leverantörsskulder		4 890	22 820
Skatteskulder		145 638	4 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	158 061	316 919
Summa kortfristiga skulder		519 039	493 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 128 769	110 483 577

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		193 463	181 164
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		648 937	648 937
Erhållen ränta		22	678
Erlagd ränta		-303 842	-403 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		538 580	427 525
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-14 246	3 721
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-36 043	-37 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten		488 291	393 393
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-208 407	-124 365
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-208 407	-124 365
Årets kassaflöde		279 884	269 028
Likvida medel vid årets början	12		
Likvida medel vid årets början		3 723 374	3 454 346
Likvida medel vid årets slut		4 003 258	3 723 374

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad 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 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. 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

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	2 331 408	2 379 996
Kabel-TV / Internet	79 800	79 800
Debiterade avgifter	77 373	156 969
Övriga ersättningar och intäkter	840	1 020
	2 489 421	2 617 785

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	88 452	46 124
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	605 551	965 365
	694 003	1 011 489

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Vatten	155 913	152 829
Sophämtning	71 352	71 330
Fastighetsförsäkring	69 376	65 268
Självrisk/reparation försäkringsskador	22 400	0
Samfällighetsavgifter	250 362	234 514
Kabel-TV / Internet	553	611
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	269 045	129 710
	839 001	654 262

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	7 200	9 185
Styrelsearvode	14 622	25 604
Lagstadgade sociala avgifter	4 594	8 044
Revisionsarvode	12 375	6 250
Förvaltningsarvode	70 236	67 860
Övriga externa tjänster/kostnader	4 990	4 990
	114 017	121 933

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-2 686 954	-2 038 017
Årets avskrivningar	-648 937	-648 937
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 335 891	-2 686 954
Utgående redovisat värde	105 919 109	106 568 046
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

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	6 521	67
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	4 003 258	3 723 374
	4 009 779	3 723 441

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 838	50 764
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 043	141 326
	199 881	192 090

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB	0,58	2018-08-22	12 231 714	12 278 135
SBAB	0,70	2018-01-11	16 340 514	16 400 000
SBAB	0,80	2018-03-06	11 223 750	11 326 250
			39 795 978	40 004 385
Kortfristig del av långfristig skuld			-210 450	-148 907

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 743 728 kronor.

Not 10 Not för ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
	41 000 000	41 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	14 622	14 937
Upplupna sociala avgifter	4 594	4 693
Förskottsbetalda hyror och avgifter	6 054	214 692
Upplupna vatten avgifter	77 111	75 598
Upplupna reparationer och underhåll	45 681	0
Beräknat arvode för revision	10 000	7 000
	158 062	316 920

Not 12 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel		
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	4 003 258	3 723 374
	4 003 258	3 723 374

Stockholm 2018-

Anders Isberg

Johan Fridegren

Johan Grauers

Bartek Jankowski

Kristian Petrelius

Min revisionsberättelse har lämnats .

Jan-Erik Forsberg
Revisor