

Årsredovisning

2018

Brf Tallstigen 2

Org nr 769612-7740

Styrelsen för Brf Tallstigen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningen är andelsägare i Björnvägens Samfällighetsförening.

TS KI
A KI
R

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-22 bestått av:

Ordinarie	Johan Fridegren Kristian Petrelius Thom Sundberg Bartek Jankowski Anders Isberg	(Ordförande t.o.m. 2018-08-27) (Ordförande fr.o.m. 2018-08-27)
-----------	---	---

Suppleanter	Tore Lewander Christian Lund Lena Söderlundh
-------------	--

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 2013-05-23 (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 37 845 kronor. Mesta dels service och underhåll av värmepumparna.

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

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

Enligt beslut taget på årsstämman 2013 har föreningen utrett frågan om eventuellt friköp, dvs att ombilda bostadsrätterna till äganderätter. Som ett led i detta har Nacka kommun på föreningens begäran utfört ett planarbete för ändring av detaljplanen. Planarbetet slutfördes under 2018, kostnaden för detta uppgick till 354 053 kronor. Inget beslut om friköp är fattat. En arbetsgrupp angående friköpsfrågan har startats.

TS AI
JR VIF
B)

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har inga överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat en andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 67 medlemmar, avgående 0 och tillkommande 0, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 67 vid årets slut.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

En extra föreningsstämma skedde 2018-06-28 p.g.a. stadgeändring.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen. Fr.o.m. 2019-01-01 tar Rådum AB över den ekonomiska förvaltningen.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade under räkenskapsåret.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 452	2 489	2 617	2 673
Resultat efter finansiella poster (tkr)	110	-110	-221	321
Soliditet (%)	63,7	63,6	63,5	63,5
Kassalikviditet (%)	20,5	811,0	793,4	752,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	200	200	96
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 683	1 483	1 283	1 083
Årsavgifter bostäder kronor/kvm på balansdagen	608	608	608	634
Lån kronor per kvm yta	10 329	10 385	10 440	10 472

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

TS AI
A KP
B

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 305 000	1 482 959	346 600	-110 357
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-110 357	110 357
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				109 888
Belopp vid årets utgång	68 305 000	1 682 959	36 243	109 888

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	36 243
årets vinst	109 888
	146 131

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	200 000
i ny räkning överföres	-53 869
	146 131

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

TS AI
R HP
B

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 452 208	2 488 581
Övriga rörelseintäkter		720	840
Summa rörelseintäkter		2 452 928	2 489 421
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-881 028	-1 533 004
Övriga externa kostnader	5	-518 528	-114 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-648 937	-648 937
Summa rörelsekostnader		-2 048 494	-2 295 958
Rörelseresultat		404 434	193 463
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 546	-303 842
Summa finansiella poster		-294 546	-303 820
Resultat efter finansiella poster		109 888	-110 357
Resultat före skatt		109 888	-110 357
Årets resultat		109 888	-110 357

AK KP
TS AI
BO

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	105 270 172	105 919 109
Summa materiella anläggningstillgångar		105 270 172	105 919 109
Summa anläggningstillgångar		105 270 172	105 919 109
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	4 658 600	4 009 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	207 041	199 881
Summa kortfristiga fordringar		4 865 641	4 209 660
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 510	0
Summa kassa och bank		5 510	0
Summa omsättningstillgångar		4 871 151	4 209 660
SUMMA TILLGÅNGAR		110 141 323	110 128 769

TS KP
AI J (B)

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 305 000	68 305 000
Yttre reparationsfond		1 682 959	1 482 959
Summa bundet eget kapital		69 987 959	69 787 959
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		36 243	346 600
Årets resultat		109 888	-110 357
Summa fritt eget kapital		146 131	236 243
Summa eget kapital		70 134 090	70 024 202
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	16 276 115	39 585 528
Summa långfristiga skulder		16 276 115	39 585 528
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	23 302 708	210 450
Leverantörsskulder		4 980	4 890
Skatteskulder		283 107	145 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	140 323	158 061
Summa kortfristiga skulder		23 731 118	519 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 141 323	110 128 769

TS AI (B)
KA A

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		404 434	193 463
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		648 937	648 937
Erhållen ränta		0	22
Erlagd ränta		-294 546	-303 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		758 825	538 580
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-276 686	-14 246
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		119 820	-36 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten		601 960	488 291
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-217 155	-208 407
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-217 155	-208 407
Årets kassaflöde		384 804	279 884
Likvida medel vid årets början	12		
Likvida medel vid årets början		4 003 258	3 723 374
Likvida medel vid årets slut		4 388 063	4 003 258

R
AI
KP (B)

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.

B AI
A KP B

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 331 408	2 331 408
Rabatter årsavgifter bostäder	-194 284	0
Kabel-TV / Internet	73 150	79 800
Debitering vatten	241 934	77 373
Övriga ersättningar och intäkter	720	840
	2 452 928	2 489 421

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	37 845	88 452
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	605 551
	37 845	694 003

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Vatten	161 981	155 913
Sophämtning	74 165	71 352
Fastighetsförsäkring	75 009	69 376
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	22 400
Samfällighetsavgifter	257 372	250 362
Kabel-TV / Internet	1 236	553
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	273 420	269 045
	843 183	839 001

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	8 920	7 200
Styrelsearvode	51 414	14 622
Lagstadgade sociala avgifter	15 821	4 594
Revisionsarvode	9 375	12 375
Förvaltningsarvode	70 236	70 236
Övriga externa tjänster/kostnader	362 762	4 990
	518 528	114 017

B AF BO
AF KP

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-3 335 891	-2 686 954
Årets avskrivningar	-648 937	-648 937
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 984 828	-3 335 891
Utgående redovisat värde	105 270 172	105 919 109
Taxeringsvärden byggnader	48 279 000	31 130 000
Taxeringsvärden mark	35 560 000	32 624 000
	83 839 000	63 754 000

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	276 047	6 521
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	4 382 553	4 003 258
	4 658 600	4 009 779

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 513	55 838
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 528	144 043
	207 041	199 881

B
AI
K
K

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	0,78	Rörligt	12 181 458	12 231 714
SBAB	0,62	2020-01-13	16 276 115	16 340 514
SBAB	0,76	Rörligt	11 121 250	11 223 750
			39 578 823	39 795 978
Kortfristig del av långfristig skuld			-23 302 708	-210 450

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 505 918 kronor.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 10 Not för ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
	41 000 000	41 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	16 934	14 622
Upplupna sociala avgifter	5 321	4 594
Förskottsbetalda hyror och avgifter	5 510	6 054
Upplupna vatten avgifter	80 145	77 111
Upplupna renhållningsavgifter	18 694	0
Upplupna reparationer och underhåll	0	45 681
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 719	0
	140 323	158 062

Handwritten signatures and initials: B, AI, KP, B)

Not 12 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	5 510	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	4 382 553	4 003 258
	4 388 063	4 003 258

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har haft en avgiftsfri månad under 2019.

Stockholm 2019-04-18


Kristian Petrelius

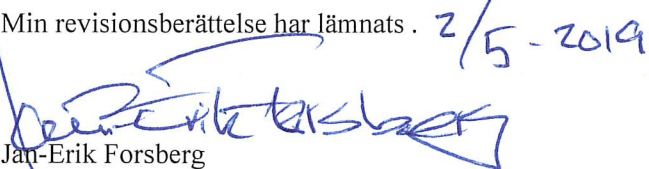

Thom Sundberg


Bartek Jankowski


Anders Isberg


Johan Fridegren

Min revisionsberättelse har lämnats. 2/5-2019


Jan-Erik Forsberg
Revisor

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

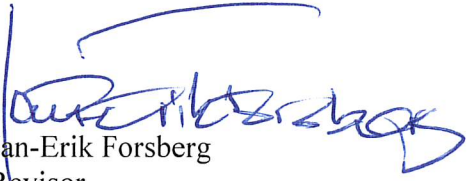
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Tallstigen 2 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2019


Jan-Erik Forsberg
Revisor