

Årsredovisning 2019

BRF TALLSTIGEN 2 769612-7740

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

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 2019-01-01 – 2019-12-31. 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 31 mars 2020


Jan-Erik Forsberg
Revisor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt 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 2019-05-23.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-07-11.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

På fastigheten finns 23 stycken grändhus och 2 stycken radhus. Totalt har föreningen 35 bostadsrätter om totalt 3 832 kvm.

Lägenhetsfördelning

12 stycken 4 rum och kök

23 stycken 5 rum och kök

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

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa via Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren (ersätter bostadsrättstillägg hos bostadsrättshavaren).

(Observera att denna ej ersätter hemförsäkring)

Medlemskap

Föreningen är andelsägare i Björnvägens Samfällighetsförening.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

KF AP B
B M

Styrelsens sammansättning

Thom Sundberg	Ordförande
Anders Isberg	Ledamot
Bartek Jankowski	Ledamot
Johan Bogren	Ledamot
Lina Forsström	Ledamot
Christian Lund	Suppleant
Lena Söderlundh	Suppleant

Valberedning

Michaela Aspdahl och Katarina Gustafsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöter.

Revisorer

Jan-Erik Forsberg Revisor PROJF Consulting AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

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.

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.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Sickla AB

XF AI B
TS B

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Med anledning av föreningens goda ekonomi och fördelaktiga ränteläge beslutade styrelsen att ge medlemmarna en avgiftsfri månad i januari 2019.

Under året har föreningen amorterat 2,5 MSEK av sina lån.

Förändringar i avtal

Rådrum AB har under perioden bytt namn till Nabo Sickla AB.

Övriga uppgifter

Under 2019 har föreningen gått igenom ytterdörrar och åtgärdat de problem som har funnits.

Frågan gällande friköp bordlägges tills eventuellt framtida intresse finns, enligt beslut på föreningsstämma 2019. Detaljplan som möjliggör friköp är beslutad av Nacka kommun och gäller tillsvidare.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 67 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 456	2 452	2 489	2 617
Resultat efter fin. poster	442	110	-110	-221
Soliditet, %	66	64	64	64
Yttre fond	1 883	1 683	1 483	1 283
Bostadsyta, kvm	3 832	3 832	3 832	3 832
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	608	608	608	608
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 595	10 329	10 385	10 440

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

XF AI B
TS BJ

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	68 305	-	-	68 305
Fond, yttre underhåll	1 683	-	200	1 883
Balanserat resultat	36	110	-200	-54
Årets resultat	110	-110	442	442
Eget kapital	70 134	0	442	70 576

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-54
Årets resultat	442
Totalt	388

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	252
Balanseras i ny räkning	<u>136</u>
	388

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

RF AI ~~AI~~
TB (B)

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 456	2 453
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 456	2 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-5	-968	-881
Övriga externa kostnader	6	-63	-451
Personalkostnader	7	-21	-67
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-617	-649
Summa rörelsekostnader		-1 669	-2 048
Rörelseresultat		787	404
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-345	-295
Summa finansiella poster		-345	-295
Resultat efter finansiella poster		442	110
Årets resultat		442	110

AF
TS
B

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	104 653	105 270
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>104 653</u>	<u>105 270</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>104 653</u>	<u>105 270</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	142	276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	229	207
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>371</u>	<u>483</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 547	4 388
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 547</u>	<u>4 388</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>2 918</u>	<u>4 871</u>
<i>Summa tillgångar</i>		<u>107 571</u>	<u>110 141</u>

AF AI VS
 TS (B)

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 305	68 305
Fond för yttre underhåll		1 883	1 683
Summa bundet eget kapital		70 188	69 988
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-54	36
Årets resultat		442	110
Summa fritt eget kapital		388	146
Summa eget kapital		70 576	70 134
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	0	16 276
Summa långfristiga skulder		0	16 276
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		36 766	23 303
Leverantörsskulder		20	5
Skatteskulder		148	283
Övriga kortfristiga skulder		19	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	42	140
Summa kortfristiga skulder		36 995	23 731
Summa eget kapital och skulder		107 571	110 141

AF AF B
R (B)

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tallstigen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	2 137	2 137
Övriga intäkter	319	316
Summa	2 456	2 453

Not 3, Reparationer	2019	2018
Reparationer	106	38
Summa	106	38

Not 4, Taxebundna kostnader	2019	2018
Sophämtning	86	74
Vatten	160	162
Summa	245	236

Not 5, Övriga driftskostnader	2019	2018
Internetband	0	1
Fastighetsförsäkringar	77	75
Fastighetsskatt	282	273
Samfällighet	257	257
Summa	616	607

Not 6, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	38	70
Revisionsarvoden	10	9
Övriga förvaltningskostnader	15	372
Summa	63	451

Not 7, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	5	16
Styrelsearvoden	16	51
Summa	21	67

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader	-3	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	348	295
Summa	345	295

AF AI B
B B

Not 9, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	109 255	109 255
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 255	109 255
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 985	-3 336
Årets avskrivning	-617	-649
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 602	-3 985
Utgående restvärde enligt plan	104 653	105 270
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 185</i>	<i>35 185</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 279	48 279
Taxeringsvärde mark	35 560	35 560
Summa	83 839	83 839

Not 10, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	142	276
Summa	142	276

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	59	58
Örvaltning	20	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150	150
Summa	229	207

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
SBAB	2020-08-24	1,02 %	12 127	12 181
SBAB	2020-03-06	0,91 %	11 019	22 232
SBAB	2020-01-13	0,74 %	13 620	16 276
Summa			36 766	39 579
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>36 766</i>	<i>23 303</i>

Handwritten notes and signatures: XF, B, AI, and a signature.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	42	6
Löner	0	17
Sociala avgifter	0	5
Vatten	0	80
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	32
Summa	42	140

Not 14, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	41 000	41 000
Summa	41 000	41 000

Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen beslutade att ha en avgiftsfri månad under januari 2020, likt under 2018 och 2019, det motsvarar en justering av årsavgiften för medlemmarna på totalt -8,3%.

Underskrifter

ALTA, 2020 - 03 - 16
Ort och datum

[Signature]
Thom Sundberg Skinnar,
Ordförande

[Signature]
Anders Isberg
Ledamot

[Signature]
Martek/Jankowski
Ledamot

[Signature]
Johan Bogren
Ledamot

[Signature]
Lina Forsström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 31

[Signature]
Jan-Erik Forsberg
Revisor