

# Årsredovisning 2020

BRF TALLSTIGEN 2

769612-7740



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TALLSTIGEN 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# 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 tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren (ersätter bostadsrättstillägg hos bostadsrättshavaren).

(Observera att denna ej ersätter hemförsäkring)



## MEDLEMSKAP

Föreningen är andelsägare i Björnvägens Samfällighetsförening.

Föreningen är medlemmar i bostadsrättsorganisationen Bostadsrätterna.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

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

## VALBEREDNING

Michaela Aspdahl och Thomas Deinoff.

## 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 2020-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 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.

Handwritten initials: A1, BJ, TS, and a signature.

### **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

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

#### **EKONOMI**

Med anledning av föreningens goda ekonomi och fördelaktiga ränteläge beslutade styrelsen att ge medlemmarna en avgiftsfri månad i januari 2020.

#### **FÖRÄNDRINGAR I AVTAL**

Inga förändringar har skett under räkenskapsåret.

#### **ÖVRIGA UPPGIFTER**

Under 2020 har föreningen bytt ut alla ytterdörrar inklusive karm och dörrfoder. Föreningen har även tagit fram en ny underhållsplan med hjälp av Projektledarna Bygg & Fastighet i Sverige AB.

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

### **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Handwritten initials: BJ, TS, AF, and a signature.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 297	2 456	2 452	2 489
Resultat efter fin. poster	-549	442	110	-110
Soliditet, %	66	66	64	64
Yttre fond	2 134	1 883	1 683	1 483
Bostadsyta, kvm	3 832	3 832	3 832	3 832
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	608	608	608	608
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 489	9 595	10 329	10 385

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	68 305	-	-	68 305
Fond, yttre underhåll	1 883	-	252	2 134
Balanserat resultat	-54	442	-252	136
Årets resultat	442	-442	-549	-549
<b>Eget kapital</b>	<b>70 576</b>	<b>0</b>	<b>-549</b>	<b>70 027</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	136
Årets resultat	-549
<b>Totalt</b>	<b>-412</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	252
Att från yttre fond i anspråk ta	-650
Balanseras i ny räkning	-14
	<b>-412</b>

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



# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 297	2 456
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 297</b>	<b>2 456</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 710	-968
Övriga externa kostnader	7	-114	-63
Personalkostnader	8	-49	-21
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-617	-617
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 491</b>	<b>-1 669</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-193</b>	<b>787</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-355	-345
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-355</b>	<b>-345</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-549</b>	<b>442</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-549</b>	<b>442</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	104 036	104 653
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>104 036</b>	<b>104 653</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>104 036</b>	<b>104 653</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1	0
Övriga fordringar	11	4	142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	139	229
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>145</b>	<b>371</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 315	2 547
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 315</b>	<b>2 547</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>2 459</b>	<b>2 918</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>106 495</b>	<b>107 571</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		68 305	68 305
Fond för yttre underhåll		2 134	1 883
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>70 439</b>	<b>70 188</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		136	-54
Årets resultat		-549	442
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-412</b>	<b>388</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>70 027</b>	<b>70 576</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		36 362	36 766
Leverantörsskulder		90	20
Skatteskulder		17	148
Övriga kortfristiga skulder		-1	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2	42
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 468</b>	<b>36 995</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 495</b>	<b>107 571</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tallstigen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 349 SEK per småhus.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Intäktsreduktion	-201	0
Årsavgifter, bostäder	2 331	2 137
Övriga intäkter	167	319
<b>Summa</b>	<b>2 297</b>	<b>2 456</b>



NOT 3, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	225	106
<b>Summa</b>	<b>225</b>	<b>106</b>

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Nya ytterdörrar	650	0
<b>Summa</b>	<b>650</b>	<b>0</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Sophämtning	128	86
Vatten	79	160
<b>Summa</b>	<b>207</b>	<b>245</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	79	77
Fastighetsskatt	292	282
Samfällighet	257	257
<b>Summa</b>	<b>629</b>	<b>616</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kameral förvaltning	51	38
Konsultkostnader	35	0
Revisionsarvoden	9	10
Övriga förvaltningskostnader	19	15
<b>Summa</b>	<b>114</b>	<b>63</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	12	5
Styrelsearvoden	38	16
<b>Summa</b>	<b>49</b>	<b>21</b>



NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	356	345
<b>Summa</b>	<b>355</b>	<b>345</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	109 255	109 255
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>109 255</b>	<b>109 255</b>

Ingående ackumulerad avskrivning	-4 602	-3 985
Årets avskrivning	-617	-617
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 219</b>	<b>-4 602</b>

<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>104 036</b>	<b>104 653</b>
<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
<b>Summa</b>	<b>83 839</b>	<b>83 839</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
---------------------------	------------	------------

Skattekonto	4	142
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>142</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
--	------------	------------

Försäkringspremier	59	59
Förvaltning	11	20
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70	150
<b>Summa</b>	<b>139</b>	<b>229</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SBAB	2021-08-24	0,78 %	12 068	12 127
SBAB	2021-03-08	0,78 %	10 916	11 019
SBAB	2021-01-13	0,82 %	13 377	13 620
<b>Summa</b>			<b>36 362</b>	<b>36 766</b>

Varav kortfristig del

36 362

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	0	42
Utgiftsräntor	2	0
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>42</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	41 000	41 000
<b>Summa</b>	<b>41 000</b>	<b>41 000</b>

A1 DF B B

## Underskrifter

ÄLTA, 2021 - 03 - 02

Ort och datum



Thom Sundberg Skinnar  
Ordförande



Anders Isberg  
Ledamot



Bartek Jankowski  
Ledamot

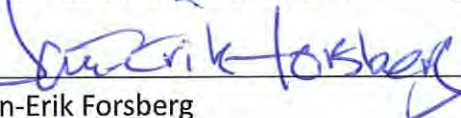


Johan Bogren  
Ledamot



Lina Forsström  
Ledamot

Mitt revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 10



Jan-Erik Forsberg  
Revisor