

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 signatures and initials in blue ink, including "BJ", "TS", "AF", and "A".

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
Eget kapital	70 576	0	-549	70 027

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	136
Årets resultat	-549
Totalt	-412

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
	-412

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
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 297	2 456
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 297	2 456
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 710	-968
Övriga externa kostnader	7	-114	-63
Personalkostnader	8	-49	-21
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-617	-617
Summa rörelsekostnader		-2 491	-1 669
RÖRELSERESULTAT		-193	787
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-355	-345
Summa finansiella poster		-355	-345
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-549	442
ÅRETS RESULTAT		-549	442

Balansräkning

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

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 305	68 305
Fond för yttre underhåll		2 134	1 883
Summa bundet eget kapital		70 439	70 188
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		136	-54
Årets resultat		-549	442
Summa fritt eget kapital		-412	388
SUMMA EGET KAPITAL		70 027	70 576
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		36 468	36 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 495	107 571

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
Summa	2 297	2 456

NOT 3, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	225	106
Summa	225	106

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Nya ytterdörrar	650	0
Summa	650	0

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

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

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

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

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

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

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	109 255	109 255
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 255	109 255

Ingående ackumulerad avskrivning	-4 602	-3 985
Årets avskrivning	-617	-617
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 219	-4 602

Utgående restvärde enligt plan	104 036	104 653
<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 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
---------------------------	------------	------------

Skattekonto	4	142
Summa	4	142

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
Summa	139	229

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
Summa			36 362	36 766

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
Summa	2	42

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	41 000	41 000
Summa	41 000	41 000

A1 DF B B

Underskrifter

ÄLTA, 2021 - 03 - 02

Ort och datum



Thom Sundberg Skinnar
Ordförande



Anders Isberg
Ledamot



Bartek Jankowski
Ledamot

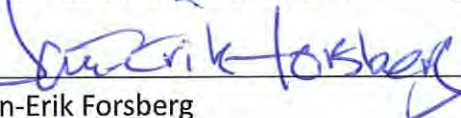


Johan Bogren
Ledamot



Lina Forsström
Ledamot

Mitt revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 10



Jan-Erik Forsberg
Revisor

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 2020-01-01 – 2020-12-31. 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 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 10 mars 2021



Jan-Erik Forsberg
Revisor