

Årsredovisning 2021

BRF TALLSTIGEN 2

769612-7740



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TALLSTIGEN 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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.

AI
TB BS US

Föreningen är medlemmar i bostadsrättsorganisationen Bostadsrätterna.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Thom Sundberg Skinnar	Ordförande	
Anders Isberg	Ledamot	
Lena Söderlundh	Ledamot	
Johan Bogren	Ledamot	
Thomas Deinoff	Ledamot	Avgick: 2021-12-05
Michael Öhrström	Suppleant	

VALBEREDNING

Michaela Aspdahl och Christian Lund.

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Jan-Erik Forsberg Revisor JEF Holding AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

ARVODEN

Sammanträdesarvoden till styrelsens ledamöter och suppleanter skall utgå med belopp motsvarande kommunala sammanträdesarvudet 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



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Med anledning av föreningens goda ekonomi och fördelaktiga ränteläge beslutade styrelsen att ge medlemmarna en avgiftsfri månad i januari 2021.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga förändringar har skett under räkenskapsåret.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under 2021 färdigställdes alla foder till de bytta ytterdörrarna med målning. Styrelsen har också under perioden förhandlat om alla föreningens lån med gott resultat.

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

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 346	2 297	2 456	2 452
Resultat efter fin. poster	72	-549	442	110
Soliditet, %	66	66	66	64
Yttre fond	1 736	2 134	1 883	1 683
Bostadsyta, kvm	3 832	3 832	3 832	3 832
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	608	608	608	608
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 324	9 489	9 595	10 329

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

AI
TS
LS

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	68 305	-	-	68 305
Fond, yttre underhåll	2 134	-	-398	1 736
Balanserat resultat	136	-549	398	-14
Årets resultat	-549	549	72	72
Eget kapital	70 027	0	72	70 099

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14
Årets resultat	72
Totalt	58

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	252
Att från yttre fond i anspråk ta	-40
Balanseras i ny räkning	-153
	58

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

AI
TS
LS

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 346	2 297
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 346	2 297
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 301	-1 710
Övriga externa kostnader	7	-74	-114
Personalkostnader	8	-43	-49
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-617	-617
Summa rörelsekostnader		-2 034	-2 491
RÖRELSERESULTAT		312	-193
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-239	-355
Summa finansiella poster		-239	-355
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		72	-549
ÅRETS RESULTAT		72	-549

AI
TB
LS

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	103 419	104 036
Summa materiella anläggningstillgångar		103 419	104 036
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 419	104 036
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	1
Övriga fordringar	11	4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	141	139
Summa kortfristiga fordringar		146	145
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 452	2 315
Summa kassa och bank		2 452	2 315
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 598	2 459
SUMMA TILLGÅNGAR		106 017	106 495

AT
BS
LS

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 305	68 305
Fond för yttre underhåll		1 736	2 134
Summa bundet eget kapital		70 041	70 439
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14	136
Årets resultat		72	-549
Summa fritt eget kapital		58	-412
SUMMA EGET KAPITAL		70 099	70 027
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	12 078	0
Summa långfristiga skulder		12 078	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 650	36 362
Leverantörsskulder		5	90
Skatteskulder		23	17
Övriga kortfristiga skulder		56	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	105	2
Summa kortfristiga skulder		23 839	36 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 017	106 495

AI
TB
LS

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- 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 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Intäctsreduktion	-201	-201
Årsavgifter, bostäder	2 331	2 331
Övriga intäkter	215	167
Summa	2 346	2 297

AI
BS
LS

NOT 3, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	90	0
Reparationer	43	225
Summa	133	225

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Nya ytterdörrar	0	650
Summa	0	650

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Sophämtning	151	128
Vatten	382	79
Summa	533	207

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	79	79
Fastighetsskatt	298	292
Samfällighet	257	257
Summa	635	629

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Kameral förvaltning	42	51
Konsultkostnader	0	35
Revisionsarvoden	13	9
Övriga förvaltningskostnader	19	19
Summa	74	114

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	10	12
Styrelsearvoden	32	38
Summa	43	49

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	239	356
Summa	239	355

AI TS LS

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	109 255	109 255
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>109 255</u>	<u>109 255</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 219	-4 602
Årets avskrivning	-617	-617
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 836</u>	<u>-5 219</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>103 419</u>	<u>104 036</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 185</i>	<i>35 185</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 017	48 279
Taxeringsvärde mark	52 687	35 560
Summa	104 704	83 839
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	4	4
Summa	4	4
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	61	59
Förvaltning	11	11
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70	70
Summa	141	139

AI TB LS

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SBAB	2028-08-24	0,25 %	12 078	12 068
SBAB	2023-03-08	0,37 %	10 865	10 916
SBAB	2022-01-13	0,33 %	12 785	13 377
Summa			35 729	36 362

Varav kortfristig del

23 650

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Utgiftsräntor	2	2
Övriga uppl kostn	103	0
Summa	105	2

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	41 000	41 000
Summa	41 000	41 000

AI B LS

Underskrifter

ÅLTA, 2 - 4 - 2022

Ort och datum



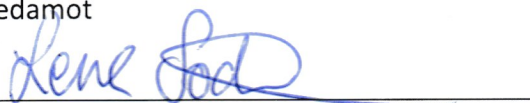
Anders Isberg

Ledamot



Johan Bogren

Ledamot



Lena Söderlundh

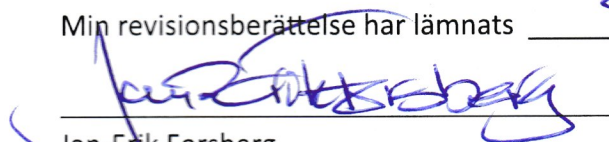
Ledamot



Thom Sundberg Skinnar

Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 8 - 4 - 2022



Jan-Erik Forsberg

Revisor

JEF Holding AB

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

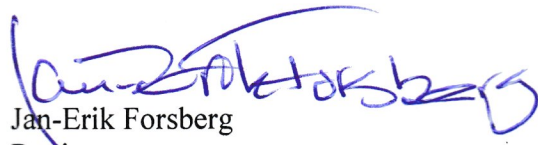
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Tallstigen 2 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 8 April 2022


Jan-Erik Forsberg
Revisor