

Årsredovisning 2022

BRF TALLSTIGEN 2

769612-7740



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TALLSTIGEN 2

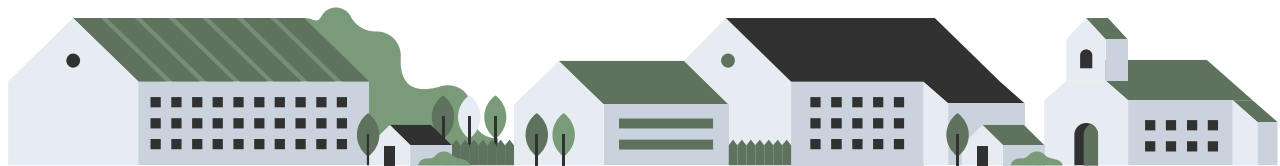
Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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.

Brf Tallstigen 2
769612-7740

Årsredovisning 2022

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. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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)

Föreningen är andelsägare i Björnvägens Samfällighetsförening.

DS DS DS
al DL LQ
DS DS
[Signature]

Brf Tallstigen 2
769612-7740

Årsredovisning 2022

MEDLEMSKAP

Föreningen är medlemmar i bostadsrättsorganisationen Bostadsrätterna.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Dag Lestander	Ordförande
Thom Sundberg Skinnar	Ledamot
Anders Isberg	Ledamot
Lena Söderlundh	Ledamot
Michael Öhrström	Ledamot
Bartek Jankowski	Suppleant

VALBEREDNING

Michaela Aspdahl och Johan Bogren.

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 2022-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 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.

DS DS DS
al DL JL
DS DS
DS DS

Brf Tallstigen 2
769612-7740

Årsredovisning 2022

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo Sickla AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Med anledning av förändrat ränteläge och hög inflation i samhället vilket väntas innebära ökade driftskostnader beslutade styrelsen att höja avgifterna med 10 procent fr.o.m. 1 januari 2023.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga förändringar har skett under räkenskapsåret.

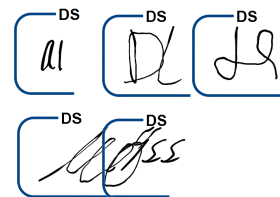
ÖVRIGA UPPGIFTER

Under 2022 lät styrelsen utföra en förstudie om möjligheterna att installera solceller på föreningens hustak och på årsstämman uppdrogs styrelsen att installera solceller. Styrelsen beslutade under hösten 2022 att avvakta med solcellsprojektet bland annat på grund av ofördelaktigt utbud och priser enligt inhämtade offerter.

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 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.



Four blue DocuSign signature boxes arranged in a 2x2 grid. Each box contains a handwritten signature in blue ink. The top row contains two boxes, and the bottom row contains two boxes. Each box has a small 'DS' logo in the top right corner.

Brf Tallstigen 2
769612-7740

Årsredovisning 2022

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 415	2 346	2 297	2 456
Resultat efter fin. poster	242	72	-549	442
Soliditet, %	66	66	66	66
Yttre fond	1 948	1 736	2 134	1 883
Taxeringsvärde	104 704	104 704	83 839	83 839
Bostadsyta, kvm	3 832	3 832	3 832	3 832
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	608	608	608	608
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 135	9 324	9 489	9 595
Genomsnittlig skuldränta, %	1,15	0,66	0,97	0,91
Belåningsgrad, %	34,05	34,55	34,95	35,13

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	68 305	-	-	68 305
Fond, yttre underhåll	1 736	-	212	1 948
Balanserat resultat	-14	72	-212	-153
Årets resultat	72	-72	242	242
Eget kapital	70 099	0	242	70 341

DS DS DS
al DL JL
DS DS
[Signature]

Brf Tallstigen 2
769612-7740

Årsredovisning 2022

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-153
Årets resultat	242
Totalt	88

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	314
Balanseras i ny räkning	-226
	88

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

DS DS DS
al DL LQ
DS DS
SS

Brf Tallstigen 2
769612-7740

Årsredovisning 2022

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 415	2 346
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 415	2 346
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 032	-1 301
Övriga externa kostnader	7	-76	-74
Personalkostnader	8	-45	-43
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-617	-617
Summa rörelsekostnader		-1 770	-2 034
RÖRELSERESULTAT		645	312
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-405	-239
Summa finansiella poster		-403	-239
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		242	72
ÅRETS RESULTAT		242	72

Brf Tallstigen 2
769612-7740

Årsredovisning 2022

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	102 802	103 419
Pågående projekt		50	0
Summa materiella anläggningstillgångar		102 852	103 419
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		102 852	103 419
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13	0
Övriga fordringar	11	4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	144	141
Summa kortfristiga fordringar		161	146
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 851	2 452
Summa kassa och bank		2 851	2 452
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 012	2 598
SUMMA TILLGÅNGAR		105 864	106 017

Brf Tallstigen 2
769612-7740

Årsredovisning 2022

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 305	68 305
Fond för yttre underhåll		1 948	1 736
Summa bundet eget kapital		70 253	70 041
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-153	-14
Årets resultat		242	72
Summa fritt eget kapital		88	58
SUMMA EGET KAPITAL		70 341	70 099
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	12 078
Summa långfristiga skulder		0	12 078
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		35 005	23 650
Leverantörsskulder		12	5
Skatteskulder		29	23
Övriga kortfristiga skulder		51	56
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	426	105
Summa kortfristiga skulder		35 523	23 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 864	106 017

DS DS DS

 DS DS


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 8 874 SEK per småhus.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Intäktsreduktion	-201	-201
Årsavgifter, bostäder	2 331	2 331
Övriga intäkter	284	215
Summa	2 415	2 346

DS DS DS
al DL LL
DS DS
SS

Brf Tallstigen 2
769612-7740

Årsredovisning 2022

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	8	0
Summa	8	0

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	37	133
Summa	37	133

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Sophämtning	140	151
Vatten	197	382
Summa	337	533

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	82	79
Fastighetsskatt	311	298
Samfällighet	257	257
Summa	650	635

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kameral förvaltning	44	42
Revisionsarvoden	13	13
Övriga förvaltningskostnader	20	19
Summa	76	74

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	11	10
Styrelsearvoden	34	32
Summa	45	43

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	405	239
Summa	405	239

Handwritten signatures and initials are present over a grid of boxes labeled 'DS'. The signatures appear to be 'al', 'D', 'L', and 'JSS'.

Brf Tallstigen 2
769612-7740

Årsredovisning 2022

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	109 255	109 255
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 255	109 255
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 836	-5 219
Årets avskrivning	-617	-617
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 453	-5 836
Utgående restvärde enligt plan	102 802	103 419
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 185</i>	<i>35 185</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 017	52 017
Taxeringsvärde mark	52 687	52 687
Summa	104 704	104 704
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4	4
Summa	4	4
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	63	61
Förvaltning	11	11
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70	70
Summa	144	141

Brf Tallstigen 2
769612-7740

Årsredovisning 2022

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SBAB	2023-08-24	3,18 %	12 063	12 078
SBAB	2023-03-08	2,94 %	10 865	10 865
SBAB	2023-01-13	2,55 %	12 077	12 785
Summa			35 005	35 729
<i>Varav kortfristig del</i>			35 005	

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	221	0
Utgiftsräntor	-1	2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	205	103
Summa	426	105

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	41 000	41 000
Summa	41 000	41 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Medlemsavgifterna höjs med 10 procent fr.o.m. 1 januari 2023.

Brf Tallstigen 2
769612-7740

Årsredovisning 2022

Underskrifter

Älta

5/8/2023

Ort och datum

DocuSigned by:

Anders Isberg

90B523838113480...

Anders Isberg

Ledamot

DocuSigned by:

Lena Söderlundh

7CD2CBB5C2BA4B9...

Lena Söderlundh

Ledamot

DocuSigned by:

Dag Lestander

AF318B8B53D2436...

Dag Lestander

Ordförande

DocuSigned by:

Michael Öhrström

D13A2730DFEF4BE...

Michael Öhrström

Ledamot

DocuSigned by:

Thom Sundberg Skinnar

A767BC1F2EFD440...

Thom Sundberg Skinnar

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 5/9/2023

DocuSigned by:

Jan-Erik Forsberg

4886DD8D15F641B...

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 2022-01-01 – 2022-12-31. 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Stockholm 2023

DocuSigned by:

Jan-Erik Forsberg

4896DD9D16F641B
Jan-Erik Forsberg

Revisor