

Årsredovisning 2024

Brf Tallstigen 2

769612-7740



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tallstigen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-07-11.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älta 105:28, Nacka kommun	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 3 832 kvm. Byggnadernas totalyta är 3832 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Schultz	Ordförande
Hjalmar Grefberg	Sekreterare
Rikard Aveling	Kassör
Thom Sundberg Skinnar	Ledamot
Steven Kent	Ledamot
Bartek Jankowski	Suppleant
Lena Söderlundh	Suppleant

Valberedning

Anders Isberg

Firmateckning

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

Revisorer

Jan Erik Forsberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2080. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2018 ● Ommålning av fasader
- 2021 ● Byte av entrédörrar
- 2023 ● Service av föreningens värmepumpar

Planerade underhåll

- 2025 ● Spolning av spillvattenledning
- 2028 ● Ommålning av dörrar, fönster, vindskivor och fasader
- 2031 ● Byte frånluftsvärmepumpar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Björnvägens Samfällighetsförening, med en andel på 35%.

Samfälligheten förvaltar vägar och belysning. Vatten- och avloppsledningar. Dagvattenledningar. Tomrör för bredband, TV och telefoni. Grönområden/lekplats. Gästparkerings.

Övrig verksamhetsinformation

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) ska göras var 6:e år om byggnaderna består av flerbiljshus. Därmed ej aktuellt för Brf Tallstigen 2.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året flyttat sina lån från SBAB till Nordea för att erhålla bättre lånevillkor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 126	2 842	2 415	2 346
Resultat efter fin. poster	-89	-620	242	72
Soliditet (%)	68	67	66	66
Yttre fond	3 170	2 262	1 948	1 736
Taxeringsvärde	133 116	104 704	104 704	104 704
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	816	737	681	679
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	99,4	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 484	8 652	9 135	9 324
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 484	8 652	9 135	9 324
Sparande per kvm totalyta, kr	139	0	224	190
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	64	51	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	54	64	51	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,45	4,33	1,15	0,66
Räntekänslighet (%)	10,40	11,74	13,41	13,73

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 212 448 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen har under året arbetat med sänka föreningens räntekostnader. Detta har resulterat i ett byte av långgivare från SBAB till Nordea. Det faktiska bytet skedde sent 2024 varför ekonomin fortfarande belastades med räntan från SBAB. Däremot gjorde högre intäkter samt lägre driftkostnader att det negativa resultatet blev avsevärt lägre 2024 än 2023.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	68 305	-	-	68 305
Fond, yttre underhåll	2 262	-	908	3 170
Balanserat resultat	-226	-620	-908	-1 754
Årets resultat	-620	620	-89	-89
Eget kapital	69 721	0	-89	69 632

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 754
Årets resultat	-89
Totalt	-1 843

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	908
Balanseras i ny räkning	-2 751
	-1 843

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 126	2 842
Summa rörelseintäkter		3 126	2 842
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-993	-1 255
Övriga externa kostnader	7	-105	-78
Personalkostnader	8	-43	-46
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-622	-622
Summa rörelsekostnader		-1 763	-2 001
RÖRELSERESULTAT		1 363	841
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 462	-1 477
Summa finansiella poster		-1 452	-1 461
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-89	-620
ÅRETS RESULTAT		-89	-620

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	101 608	102 230
Summa materiella anläggningstillgångar		101 608	102 230
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		101 608	102 230
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35	35
Övriga fordringar	11	3	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	116	99
Summa kortfristiga fordringar		154	187
Kassa och bank			
Kassa och bank		915	990
Summa kassa och bank		915	990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 069	1 177
SUMMA TILLGÅNGAR		102 677	103 407

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 305	68 305
Fond för yttre underhåll		3 170	2 262
Summa bundet eget kapital		71 475	70 567
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 754	-226
Årets resultat		-89	-620
Summa fritt eget kapital		-1 843	-846
SUMMA EGET KAPITAL		69 632	69 721
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	32 513	33 153
Leverantörsskulder		5	5
Skatteskulder		32	67
Övriga kortfristiga skulder		0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	496	461
Summa kortfristiga skulder		33 046	33 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 677	103 407

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 363	841
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	622	622
	1 985	1 463
Erhållen ränta	10	16
Erlagd ränta	-1 334	-1 476
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	661	3
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	33	-26
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-128	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten	566	-10
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	32 738	0
Amortering av lån	-33 378	-1 852
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-641	-1 852
ÅRETS KASSAFLÖDE	-75	-1 861
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	990	2 851
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	915	990

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

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 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 821	2 564
Kabel-TV/Bredband	92	92
Vatten	212	185
Övriga intäkter	0	0
Summa	3 126	2 842

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	0	35
Summa	0	35

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder VVS	4	116
VA	25	6
Värme	28	68
Tak	0	1
Staket/grind/terrass	10	0
Summa	67	192

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Vatten	209	246
Sophämtning	113	129
Summa	322	375

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	75	82
Samfällighet	222	222
Fastighetsskatt	308	351
Summa	605	654

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	26	19
Revisionsarvoden	25	13
Ekonomisk förvaltning	54	47
Summa	105	78

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	33	35
Sociala avgifter	10	11
Summa	43	46

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	1
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 462	1 476
Summa	1 462	1 477

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	109 305	109 255
Årets inköp	0	50
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 305	109 305
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 075	-6 453
Årets avskrivning	-622	-622
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 697	-7 075
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	101 608	102 230
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 185</i>	<i>35 185</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 420	52 017
Taxeringsvärde mark	78 696	52 687
Summa	133 116	104 704

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3	1
Skattefordringar	0	51
Summa	3	52

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77	61
Försäkringspremier	25	25
Förvaltning	14	13
Summa	116	99

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2024-08-26	4,98 %		11 971
SBAB	2024-03-08	4,81 %		10 814
SBAB	2024-01-15	4,90 %		10 369
Nordea	2025-11-26	3,01 %	11 935	
Nordea	2025-11-10	2,98 %	10 763	
Nordea	2025-10-15	2,89 %	9 815	
Summa			32 513	33 153
Varav kortfristig del			32 513	33 153

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 241 tkr.

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.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	205
Utgiftsräntor	128	1
Vatten	112	0
Förutbetalda avgifter/hyror	243	243
Beräknat revisionsarvode	13	13
Summa	496	461

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	41 000	41 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen arbetar för att ta in och utvärdera offerter för stamspolning. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna från och med 2025-04-01 med 2,00%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Hjalmar Grefberg
Sekreterare

Peter Schultz
Ordförande

Rikard Aveling
Kassör

Steven Kent
Ledamot

Thom Sundberg Skinnar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jan Erik Forsberg
Revisor