

Årsredovisning

för

Brf Tallstigen 1

769612-7757

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Tallstigen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 2005-07-12.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Älta 105:27, bebyggdes 2006 av NCC Construction AB och är belägen i Nacka kommun.

På fastigheten finns 5 st flerfamiljshus och 1 st radhus innehållande 41 lägenheter. Dessutom finns 42 st p-platser.

Lägenhetsfördelning:

17	st 2 rum och kök	
22	st 3 rum och kök	
2	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 2 374 kvm

Föreningen är andelsägare i Björnvägens Samfällighetsförening.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-05-15 bestått av:

Ordinarie	Hanna Snellman Susanne Postner Ragnhild Myhr Hannah Svensson Yvonne Eriksson	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Tommy Kristmansson Roger Wallén Tavga Abdulla
-------------	---

Fram till föreningsstämman var Mikael Pettersson och Torkel Blomgren ordinarie ledamöter.

Revisorer

Ordinarie	Jan-Erik Forsberg	Projf Consulting AB
-----------	-------------------	---------------------

Suppleant	Ragnhild Myhr
-----------	---------------

Valberedning

Göran Wärnholm Sammankallande
Mirja Tiikkainen
Johan Wessling

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 48 (47) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Jouraktören AB. Snöröjningen sköts av Anders Forslunds Schakt & Entreprenad AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2006. Fastigheten är skattebefriad t.o.m 2011, beskattas med halv avgift t.o.m 2016, därefter med hel avgift.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 25 540 kronor.

Ett av föreningens lån har bundits om med en fast ränta på 2,87% i 2 år.

Hjältevadshus har på uppdrag av NCC genomfört reparationer på hustaken i föreningen under våren-sommaren 2012. På taken har tätningar gjorts vid rännदार och räckesinfästningar på grund av tidigare läckage. Efterbesiktning av arbetet är gjort av Hus & Byggkonsult i Oxelösund.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

OVK - ventilationskontroll kommer genomföras under 2013.

Två av föreningens bundna lån har omsättning i augusti 2013.

På grund av skada av golvklinkers kommer ett av badrummen rivas och sedan repareras för att få ett helt tätskikt. Denna skada täcks inte av försäkring, kostnad för föreningen beräknas till 138 000 kronor.

Arvoden

Sammanträdesarvoden till styrelsens ledamöter och suppleanter skall utgå med belopp motsvarande kommunala sammanträdesarvodet för Nacka kommun samt i övrigt, och till föreningens revisor, efter ingiven räkning

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.
Genomsnittlig avgift per 2013-01-01 uppgår till 720 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	1 955 070	1 969 890	1 973 690	1 973 668	1 801 909
Resultat före reservering	322 137	428 481	569 448	515 073	10 058
Reservering yttre reparationsfond	78 000	78 000	84 000	84 000	57 962
Saldo yttre reparationsfond	408 000	330 000	252 000	168 000	84 000
Lån per kvm yta	12 055	12 086	12 116	12 147	12 177
Kassalikviditet (%)	852	754	320	360	174
Årsavgift bostäder kronor/kvm	720	720	720	720	661

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 185 499
årets vinst	322 137
	1 507 636

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	78 000
i ny räkning överföres	1 429 636
	1 507 636

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	1 955 070	1 969 890
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-25 540	0
Driftskostnader	3	-476 281	-439 800
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-91 710	-72 583
Personalkostnader	5	-65 435	-57 176
Avskrivningar	6	-86 683	-82 910
Resultat före finansiella poster		1 209 421	1 317 421
Ränteintäkter		27 972	22 312
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-915 256	-911 252
Resultat efter finansiella poster		322 137	428 481
Resultat före skatt		322 137	428 481
Årets resultat		322 137	428 481

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	54 054 579	54 141 262
Mark		16 150 000	16 150 000
		70 204 579	70 291 262
Summa anläggningstillgångar		70 204 579	70 291 262
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		100	150
Övriga fordringar / Skattekontot		0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	51 699	58 058
		51 799	58 210
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 308 053	1 955 317
Summa omsättningstillgångar		2 359 853	2 013 526
SUMMA TILLGÅNGAR		72 564 432	72 304 788

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		41 825 000	41 825 000
Yttre reparationsfond		408 000	330 000
		42 233 000	42 155 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 185 499	835 019
Årets resultat		322 137	428 481
		1 507 637	1 263 499
Summa eget kapital		43 740 637	43 418 499
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	28 546 875	28 619 375
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		72 500	72 500
Leverantörsskulder		2 034	646
Skatteskulder		2 792	0
Övriga skulder	12	15 589	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	184 005	193 768
Summa kortfristiga skulder		276 920	266 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 564 432	72 304 788
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		29 000 000	29 000 000
		29 000 000	29 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Progressiv avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 80 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till Skatteverket.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter p-platser	121 140	126 710
Årsavgifter bostäder	1 710 372	1 710 372
Kabel-TV / Internet	122 508	122 508
Ersättningar och intäkter	1 050	10 300
	1 955 070	1 969 890

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	25 540	0
	25 540	0

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Serviceavtal	3 125	3 125
Yttre skötsel/snöröjning	61 594	71 719
Fastighetsel	56 924	59 436
Vatten	81 505	80 805
Sophämtning	38 362	40 235
Fastighetsförsäkring	32 932	30 935
Självrisk/reparation försäkringsskador	35 866	5 573
Försäkringsersättningar	-13 301	0
Avgälder, arrenden och avgifter	138 518	137 688
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	27 983	0
Övriga driftkostnader	12 773	10 284
	476 281	439 800

I samfällighetsavgiften ingår: kabel-tv, bredband, skötsel av gator och grönområden, gatubelysning, ekonomisk förvaltning, försäkring, styrelse- och revisionsarvode mm

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	8 467	10 054
Revisionsarvode	6 595	-17 350
Förvaltningsarvode	62 940	61 876
Övriga externa tjänster	13 708	18 003
	91 710	72 583

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Styrelsearvoden	43 851	44 493
Löner övriga	7 000	0
Lagstadgade sociala avgifter	14 584	12 683
	65 435	57 176

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad enligt progressiv plan år 5/80	86 683	82 910
	86 683	82 910

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	915 256	951 904
Avgår räntebidrag ./.	0	-40 652
	915 256	911 252

Räntebidraget avvecklas fr.o.m år 2007 för att helt upphöra år 2012.

Not 8 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	54 470 000	54 470 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 470 000	54 470 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-328 738	-245 828
Årets avskrivningar enligt plan	-86 683	-82 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-415 421	-328 738
Utgående redovisat värde	54 054 579	54 141 262
Taxeringsvärden byggnader	32 400 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	6 400 000
	38 800 000	32 400 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	17 042	15 890
Upplupna räntebidrag	0	7 566
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	34 657	34 602
	51 699	58 058

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 825 000	330 000	835 019	428 481
Disposition av föregående års resultat:		78 000	350 481	-428 481
Årets resultat				322 137
Belopp vid årets utgång	41 825 000	408 000	1 185 500	322 137

Not 11 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 3,11% - 90 dgr ränta - 2013-08-22	8 700 000	8 700 000
SBAB - 3,86% - 2015-11-05	5 419 375	5 491 875
SBAB - 2,87% - 2014-09-04	8 700 000	8 700 000
SBAB - 3,11% - 90 dgr ränta - 2013-08-22	5 800 000	5 800 000
Avgår kortfristig del ./.	-72 500	-72 500
	28 546 875	28 619 375

Not 12 Övriga skulder

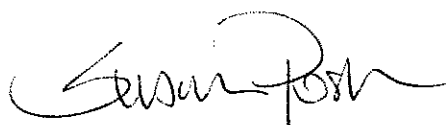
	2012-12-31	2011-12-31
Personalskatt	8 015	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	7 574	0
	15 589	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	7 000	29 989
Upplupna sociala avgifter	2 199	8 676
Förskottsbetalda hyror/avgifter	134 855	134 080
Upplupna elavgifter	5 274	6 614
Upplupna renhållningsavgifter	646	646
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 031	3 763
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
	184 005	193 768

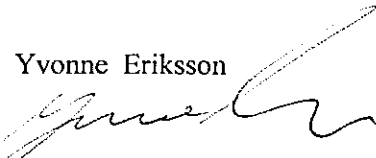
Stockholm 2013-04-04

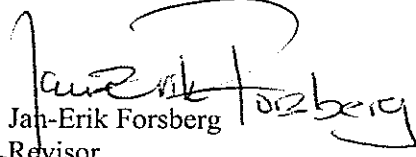

Hanna Snellman


Susanne Postner

Yvonne Eriksson


Hannah Svensson


Min revisionsberättelse har lämnats. 11/4-2013


Jan-Erik Forsberg
Revisor

Till Föreningsstämman i BRF Tallstigen 1 Org.nr 769612-7757


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Tallstigen 1 för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31. 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 april 2013


Jan-Erik Forsberg
Revisor