

Årsredovisning

för

Brf Tallstigen 1

769612-7757

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Tallstigen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 2013-05-27 bestått av:

Ordinarie	Göran Värnholm	Ordf.
	Tavga Abdulla	
	Yvonne Eriksson	
	Paul Stellmach	

Suppleanter	Tommy Kristmansson
	Mikael Sandström
	André Lundbergh

Fram till föreningsstämman var Hanna Snellman, Susanne Postner och Hannah Svensson ordinarie ledamöter.

Revisorer

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

Suppleant	Håkan Lindgren
-----------	----------------

Valberedning

Hanna Snellman
Mirja Tiikkainen
Johan Wessling

Sammanställande

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 12st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4st 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 49 (48) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 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 22%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 86 380 kronor och reparationer enligt underhållsplan till en kostnad av 30 675 kronor.

- Telias avgiftshöjning p.ga hastighetsökning från 10 till 100 Mb. Avgiftshöjning från 249:- till 308:-.
- Arbetet med badrummet i 15C färdigställdes under mars månad, total kostnad 155.094:-.
- OVK-besiktning av ventilationen i varje lägenhet den 6 maj, u.a. Utförare Henriksbergs verkstäder.
- Underhåll i form av små reparationer staket, trappa samt list vid ytterdörr, Fg 11.
- Övriga reparationer; sandlådan samt parkbänkar. Samtliga överliggare på balkongerna utbytta (dvs den översta plankan) p.ga att några hade ruttnat.

-IVT servicefirma (Energisystem Stockholm AB) har gått igenom ett stort antal av luftvärmepumparna (skedde under hösten). Frivilligt förstås men som sagt ett stort intresse att få sin värmepump servad och själv lära sig att underhålla den på bästa tänkbara sätt. En del har valt att ta en extra försäkring genom Arctic på 1000:- per år ifall pumpen skulle gå sönder/behöva repareras.

-Ny hemsida: <http://www.tallstigen1.se/>

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen i framtiden kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för år 2014.

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 2014-01-01 uppgår till 720 kr/kvm.

Inga månadsavgifter har höjts sedan föreningen bildades vilket i princip har inneburit att avgifterna har sänkts i förhållande till den allmänna prisutvecklingen, därför har styrelsen beslutat att höja månadsavgiften med 3% fr.om den 1 juli 2014. Vi kommer framöver på årsbasis att höja månadsavgiften för att minst följa konsumentprisindex. 3% motsvarar f.ö drygt 100 kr för en trea.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 986 141	1 955 070	1 969 890	1 973 690	1 973 668
Resultat före reservering	152 845	322 137	428 481	569 448	515 073
Reservering yttre reparationsfond	78 000	78 000	78 000	84 000	84 000
Saldo yttre reparationsfond	486 000	408 000	330 000	252 000	168 000
Lån per kvm yta	12 025	12 055	12 086	12 116	12 147
Kassalikviditet (%)	1 024	852	754	320	360
Årsavgift bostäder kronor/kvm	720	720	720	720	720

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 429 637
årets vinst	152 845

1 582 482

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	81 000
i ny räkning överföres	1 501 482

1 582 482

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	1 986 141	1 955 070
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-117 055	-25 540
Driftskostnader	3	-633 240	-476 281
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-79 699	-91 710
Personalkostnader	5	-44 807	-65 435
Avskrivningar	6	-90 627	-86 683
Resultat före finansiella poster		1 020 713	1 209 421
Ränteintäkter		30 002	27 972
Räntekostnader		-897 870	-915 256
Resultat efter finansiella poster		152 845	322 137
Resultat före skatt		152 845	322 137
Årets resultat		152 845	322 137

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	53 963 952	54 054 579
Mark		16 150 000	16 150 000
		70 113 952	70 204 579
Summa anläggningstillgångar		70 113 952	70 204 579
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		238	100
Övriga fordringar		28	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	65 870	51 699
		66 136	51 799
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 431 604	2 308 053
Summa omsättningstillgångar		2 497 740	2 359 853
SUMMA TILLGÅNGAR		72 611 692	72 564 432

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

41 825 000

41 825 000

Yttre reparationsfond

486 000

408 000

42 311 000

42 233 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 429 637

1 185 499

Årets resultat

152 845

322 137

1 582 481

1 507 637

Summa eget kapital

43 893 481

43 740 637

Långfristiga skulder

Fastighetslån

10

28 474 375

28 546 875

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

72 500

72 500

Leverantörsskulder

1 674

2 034

Skatteskulder

743

2 792

Övriga skulder

11

8 570

15 589

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

160 349

184 005

Summa kortfristiga skulder

243 836

276 920

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

72 611 692

72 564 432

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

	2013	2012
Hysesintäkter p-platser	129 900	121 140
Årsavgifter bostäder	1 710 372	1 710 372
Kabel-TV / Internet	144 279	122 508
Ersättningar och intäkter	1 590	1 050
	1 986 141	1 955 070

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	86 380	25 540
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	30 675	0
	117 055	25 540

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Serviceavtal	3 744	3 125
Yttre skötsel/snörojning	38 251	61 594
Fastighetsel	57 020	56 924
Vatten	90 466	81 505
Sophämtning	39 058	38 362
Fastighetsförsäkring	36 683	32 932
Självrisk/reparation försäkringsskador	156 770	35 866
Försäkringsersättningar	0	-13 301
Avgälder, arrenden och avgifter	161 774	138 518
Hemsidekostnader	1 954	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	24 784	27 983
Övriga driftkostnader	22 736	12 773
	633 240	476 281

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

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	7 216	8 467
Revisionsarvode	6 250	6 595
Förvaltningsarvode	65 120	62 940
Övriga externa tjänster	1 113	13 708
	79 699	91 710

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Styrelsearvoden	29 846	43 851
Löner övriga	4 250	7 000
Lagstadgade sociala avgifter	10 711	14 584
	44 807	65 435

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad enligt progressiv plan år 6/80	90 627	86 683
	90 627	86 683

Not 7 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	54 470 000	54 470 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 470 000	54 470 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-415 421	-328 738
Årets avskrivningar enligt plan	-90 627	-86 683
Utgående ackumulerade avskrivningar	-506 048	-415 421
Utgående redovisat värde	53 963 952	54 054 579
Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	32 400 000
Taxeringsvärden mark	8 200 000	6 400 000
	35 200 000	38 800 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	19 640	17 042
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	46 230	34 657
	65 870	51 699

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 825 000	408 000	1 185 500	322 137
Disposition av föregående års resultat:		78 000	244 137	-322 137
Årets resultat				152 845
Belopp vid årets utgång	41 825 000	486 000	1 429 637	152 845

Not 10 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 2,90% - 2015-06-15	8 700 000	8 700 000
SBAB - 3,86% - 2015-11-05	5 346 875	5 419 375
SBAB - 2,87% - 2014-09-04	8 700 000	8 700 000
SBAB - 2,90% - 2015-06-15	5 800 000	5 800 000
Avgår kortfristig del ./.	-72 500	-72 500
	28 474 375	28 546 875

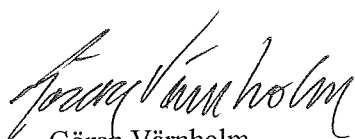
Not 11 Övriga skulder


	2013-12-31	2012-12-31
Personalskatt	4 185	8 015
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	4 385	7 574
	8 570	15 589

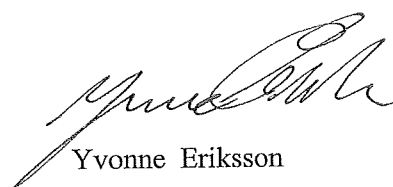
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

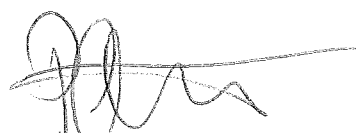
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	3 759	7 000
Upplupna sociala avgifter	1 181	2 199
Förskottsbetalda hyror/avgifter	137 791	134 855
Upplupna elavgifter	5 384	5 274
Upplupna renhållningsavgifter	646	646
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 588	24 031
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
	160 349	184 005

Stockholm 2014-04-24



Göran Värnholm


Tavga Abdulla


Yvonne Eriksson


Paul Stellmach

Min revisionsberättelse har lämnats . 26/4-2014


Jan-Erik Forsberg
Revisor

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

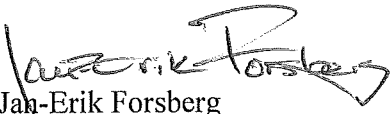
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Tallstigen 1 för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 26 april 2014


Jan-Erik Forsberg
Revisor