

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

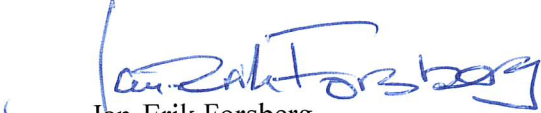
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Tallstigen 1 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 Maj 2017


Jan-Erik Forsberg
Revisor

Årsredovisning

för

Brf Tallstigen 1

769612-7757

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Tallstigen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

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 betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

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.)

Föreningen är andelsägare i Björnvägens Samfällighetsförening.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-18 bestått av:

Ordinarie	Louis Björnson Johanna Steen Kristian Hansson Håkan Lindgren Emelie Runnding	Ordf.
Suppleanter	Bitte Cederlöf Ericsson	
Revisorer		
Ordinarie	Jan-Erik Forsberg	Projf Consulting AB
Suppleant	Inger Fredriksson	
Valberedning	Inger Fredriksson Ulf Johansson	Sammanställande

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 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.

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.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen följer en 10-årig underhållsplan.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2010.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008.

OVK besiktning har skett 2013.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 14 865 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 426 335 kronor.

Föreningen har under året genomfört ommålning och reparation av skadad fasad, bullerplank samt trapphus.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har ej beviljat några andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 49 medlemmar, avgående 6 och tillkommande 7, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 50 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3% fr.o.m 2014-07-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	2 025	2 031	2 011	1 985
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 908	254	34	153
Soliditet (%)	59,8	60,7	60,5	60,4
Kassalikviditet (%)	440,3	742,9	871,3	1 024,4
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	81	81	81	78
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	729	648	567	486
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	742	742	742	720
Lån kronor per kvm yta	11 856	11 932	11 991	12 025

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 825 000	648 000	1 454 943	254 291
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		81 000	-81 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			254 291	-254 291
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-1 907 975
Belopp vid årets utgång	41 825 000	729 000	1 628 234	-1 907 975

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 628 234
årets förlust	-1 907 975
	-279 741

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	110 400
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-729 000
i ny räkning överföres	338 859
	-279 741

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 025 277	2 030 532
Övriga rörelseintäkter		660	780
Summa rörelseintäkter		2 025 937	2 031 312
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 981 852	-605 703
Övriga externa kostnader	5	-134 601	-96 330
Personalkostnader	6	-46 276	-51 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-477 557	-477 557
Summa rörelsekostnader		-3 640 286	-1 231 031
Rörelseresultat		-1 614 349	800 281
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		684	2 530
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 310	-548 520
Summa finansiella poster		-293 626	-545 990
Resultat efter finansiella poster		-1 907 975	254 291
Resultat före skatt		-1 907 975	254 291
Årets resultat		-1 907 975	254 291

Balansräkning

Not 2016-12-31 2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	68 681 281	69 158 838
Summa materiella anläggningstillgångar		68 681 281	69 158 838

Summa anläggningstillgångar

68 681 281 69 158 838

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		300	0
Övriga fordringar	8	1 940 894	3 594 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	67 380	63 959
Summa kortfristiga fordringar		2 008 574	3 658 732

Kassa och bank

Kassa och bank		5 000	3 620
Summa kassa och bank		5 000	3 620

Summa omsättningstillgångar

2 013 574 3 662 352

SUMMA TILLGÅNGAR

70 694 855 72 821 190

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 825 000	41 825 000
Yttre reparationsfond		729 000	648 000
Summa bundet eget kapital		42 554 000	42 473 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 628 234	1 454 943
Årets resultat		-1 907 975	254 291
Summa fritt eget kapital		-279 741	1 709 234
Summa eget kapital		42 274 259	44 182 234
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	27 963 227	28 145 945
Summa långfristiga skulder		27 963 227	28 145 945
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	182 692	179 830
Leverantörsskulder		43 056	47 594
Skatteskulder		1 992	1 614
Övriga skulder	12	10 110	4 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	219 519	259 745
Summa kortfristiga skulder		457 369	493 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 694 855	72 821 190

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter garage och p-platser	151 500	151 200
Hysesintäkter övriga	445	0
Årsavgifter bostäder	1 761 696	1 761 696
Kabel-TV / Internet	151 536	151 536
Hysesbortfall garage och p-platser	-39 900	-33 900
Övriga ersättningar och intäkter	660	780
	2 025 937	2 031 312

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	14 865	22 938
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 426 335	0
	2 441 200	22 938

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Besiktning / Serviceavtal	8 268	0
Yttre skötsel / Snöröjning	53 758	38 626
Fastighetsel	61 452	55 942
Vatten	115 920	126 211
Sophämtning	60 145	55 596
Fastighetsförsäkring	47 855	43 086
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	70 315
Avgälder, arrenden och avgifter	166 886	167 508
Kabel-TV / Internet	395	0
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	25 973	25 482
	540 652	582 766

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	7 779	10 807
Revisionsarvode	6 250	6 250
Förvaltningsarvode	72 713	69 715
Övriga externa tjänster/kostnader	37 600	100
Övriga förbrukningsinventarier/material	10 259	9 458
	134 601	96 330

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	35 214	40 337
Sociala avgifter	11 062	11 103
	46 276	51 440

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 470 000	54 470 000
Ingående anskaffningsvärden mark	16 150 000	16 150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 620 000	70 620 000
Ingående avskrivningar	-1 461 162	-983 605
Årets avskrivningar	-477 557	-477 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 938 719	-1 461 162
Utgående redovisat värde	68 681 281	69 158 838
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	8 800 000	8 200 000
	36 800 000	35 200 000

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	3 136	39
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 937 758	3 594 734
	1 940 894	3 594 773

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 597	22 258
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 783	41 701
	67 380	63 959

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	1,030	2017-06-15	8 700 000	8 700 000
SBAB	1,070	2018-09-18	8 625 294	8 660 150
SBAB	1,160	2018-09-18	5 129 375	5 201 875
SBAB	1,030	2017-06-15	5 691 250	5 763 750
			28 145 919	28 325 775

Kortfristig del av
långfristig skuld

			-182 692	-179 830
--	--	--	----------	----------

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 232 459 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000

Not 12 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Källskatter	4 938	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	5 172	0
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	0	4 228
	10 110	4 228

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	14 337
Upplupna sociala avgifter	0	4 505
Förskottsbetalda hyror och avgifter	170 225	159 170
Upplupna elavgifter	5 609	5 033
Upplupna reparationer och underhåll	9 240	0
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 445	66 700
	219 519	259 745

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2017-05-23

Louis Björnson

Johanna Steen

Kristian Hansson

Håkan Lindgren

Emelie Runnding

Min revisionsberättelse har lämnats . 29/5-2017


Jan-Erik Forsberg
Revisor