

Årsredovisning

2017

Brf Tallstigen 1

Org nr 769612-7757

Styrelsen för Brf Tallstigen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 flerbilshus 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 RB Brf Försäkring. 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 2017-05-18 bestått av:

Ordinarie	Louise Björnson Johanna Steen Kristian Hansson Elias Modigs	Ordf.
Suppleanter	Sofie Sundström	
Revisorer		
Ordinarie	Jan-Erik Forsberg	Projf Consulting AB
Suppleant	Inger Fredriksson	
Valberedning	Jens Moser Maryia Pusfynnik	

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen

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 15 617 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 214 352 kronor.

Föreningen har under året genomfört ommålning och reparation av skadad fasad, service på värmepumpar och en makadam.

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 50 medlemmar, avgående 5 och tillkommande 8, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 53 vid årets slut.

Årsavgifter

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

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 042	2 025	2 031	2 011
Resultat efter finansiella poster (tkr)	305	-1 908	254	34
Soliditet (%)	61,5	59,8	60,7	60,5
Kassalikviditet (%)	250,6	440,3	742,9	871,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	110	81	81	81
Ianspråktagande yttre reparationsfond (tkr)	729	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	110	729	648	567
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	742	742	742	742
Lån kronor per kvm yta	11 147	11 856	11 932	11 991

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	729 000	1 628 234	-1 907 975
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		110 400	-110 400	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-729 000	729 000	
Balanseras i ny räkning			-1 907 975	1 907 975
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				304 755
Belopp vid årets utgång	41 825 000	110 400	338 859	304 755

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	338 859
årets vinst	304 755
	643 614
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	110 400
i ny räkning överföres	533 214
	643 614

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 042 324	2 025 277
Övriga rörelseintäkter		900	660
Summa rörelseintäkter		2 043 224	2 025 937
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-802 367	-2 981 852
Övriga externa kostnader	5	-133 773	-134 601
Personalkostnader	6	-53 820	-46 276
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-477 557	-477 557
Summa rörelsekostnader		-1 467 517	-3 640 286
Rörelseresultat		575 707	-1 614 349
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	684
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 966	-294 310
Summa finansiella poster		-270 952	-293 626
Resultat efter finansiella poster		304 755	-1 907 975
Resultat före skatt		304 755	-1 907 975
Årets resultat		304 755	-1 907 975

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	68 203 724	68 681 281
Summa materiella anläggningstillgångar		68 203 724	68 681 281
Summa anläggningstillgångar		68 203 724	68 681 281
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	300
Övriga fordringar	8	1 011 336	1 940 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	69 646	67 380
Summa kortfristiga fordringar		1 080 982	2 008 574
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		1 085 982	2 013 574
SUMMA TILLGÅNGAR		69 289 706	70 694 855

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 825 000	41 825 000
Yttre reparationsfond		110 400	729 000
Summa bundet eget kapital		41 935 400	42 554 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		338 859	1 628 234
Årets resultat		304 755	-1 907 975
Summa fritt eget kapital		643 614	-279 741
Summa eget kapital		42 579 014	42 274 259
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	26 277 392	27 963 227
Summa långfristiga skulder		26 277 392	27 963 227
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	185 790	182 692
Leverantörsskulder		1 681	43 056
Skatteskulder		29 220	1 992
Övriga skulder	12	0	10 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	216 609	219 519
Summa kortfristiga skulder		433 300	457 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 289 706	70 694 855

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		575 707	-1 614 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		477 557	477 557
Erhållen ränta		14	684
Erlagd ränta		-270 966	-294 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		782 312	-1 430 418
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 158	-6 818
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-27 167	-38 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten		752 988	-1 475 740
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-1 682 737	-179 856
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 682 737	-179 856
Årets kassaflöde		-929 749	-1 655 596
Likvida medel vid årets början	14		
Likvida medel vid årets början		1 942 758	3 598 354
Likvida medel vid årets slut		1 013 009	1 942 758

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

	2017	2016
Hysesintäkter garage och p-platser	151 200	151 500
Hysesintäkter övriga	0	445
Årsavgifter bostäder	1 761 696	1 761 696
Kabel-TV / Internet	151 536	151 536
Hysesbortfall garage och p-platser	-22 108	-39 900
Övriga ersättningar och intäkter	900	660
	2 043 224	2 025 937

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	15 617	14 865
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	214 352	2 426 335
	229 969	2 441 200

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Besiktning / Serviceavtal	4 375	8 268
Yttre skötsel / Snöröjning	37 987	53 758
Fastighetsel	65 139	61 452
Vatten	128 205	115 920
Sophämtning	55 484	60 145
Fastighetsförsäkring	53 242	47 855
Självrisk/reparation försäkringsskador	6 068	0
Avgälder, arrenden och avgifter	167 569	166 886
Kabel-TV / Internet	415	395
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	53 915	25 973
	572 399	540 652

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	13 867	7 779
Revisionsarvode	9 375	6 250
Förvaltningsarvode	75 256	72 713
Övriga externa tjänster/kostnader	10 100	37 600
Övriga förbrukningsinventarier/material	25 174	10 259
	133 772	134 601

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	40 953	35 214
Sociala avgifter	12 867	11 062
	53 820	46 276

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-1 938 719	-1 461 162
Årets avskrivningar	-477 557	-477 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 416 276	-1 938 719
Utgående redovisat värde	68 203 724	68 681 281
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	8 800 000	8 800 000
	36 800 000	36 800 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	3 327	3 136
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 008 009	1 937 758
	1 011 336	1 940 894

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 644	25 597
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 002	41 783
	69 646	67 380

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB	0,880	2018-06-15	7 200 000	8 700 000
SBAB	1,070	2018-09-18	8 587 557	8 625 294
SBAB	1,160	2018-09-18	5 056 875	5 129 375
SBAB	0,880	2018-06-15	5 618 750	5 691 250
			26 463 182	28 145 919

Kortfristig del av långfristig skuld			-185 790	-182 692
---	--	--	----------	----------

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 534 232 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000

Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Källskatter	0	4 938
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	5 172
	0	10 110

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	22 400	0
Upplupna sociala avgifter	7 038	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	164 138	170 225
Upplupna elavgifter	6 073	5 609
Upplupna reparationer och underhåll	0	9 240
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 960	24 445
	216 609	219 519

Not 14 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	5 000	5 000
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 008 009	1 937 758
	1 013 009	1 942 758

Stockholm 2018-05-07

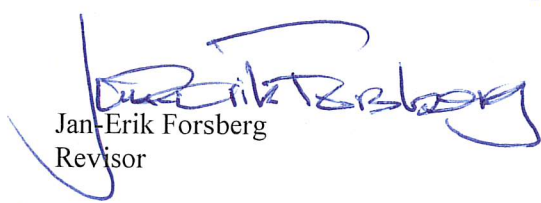
Louise Björnson

Johanna Steen

Kristian Hansson

Elias Modigs

Min revisionsberättelse har lämnats . 17/5-2018


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 2017-01-01 - 2017-12-31. 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 ersättningskyldig 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 17 Maj 2018


Jan-Erik Forsberg
Revisor