

Årsredovisning

2019

Brf Tallstigen 1

Org nr 769612-7757

Styrelsen för Brf Tallstigen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 21,4 %.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrätthavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningen är andelsägare i Björnvägens Samfällighetsförening.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-29 bestått av:

Ordinarie	Louise Björnson Emelie Bjurström Lisa Bak	Ordf.
Suppleanter	Inger Fredriksson Jens Moser	
Revisorer		
Ordinarie	Jan-Erik Forsberg	Projf Consulting AB
Valberedning	Susanne Postner Miria Tiikanen	

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 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

Styrelsearvoden till styrelsens ledamöter och suppleanter skall utgå med belopp motsvarande 1,5 prisbasbelopp.

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 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 15 625 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 116 520 kronor har belastat resultatet.

-Spolning av avloppsstammar

-Reparation av balkong

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 st. överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 2 st. andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 52 medlemmar, avgående 4 och tillkommande 5, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 53 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 044	2 049	2 042	2 025
Resultat efter finansiella poster (tkr)	369	467	305	-1 908
Soliditet (%)	62,3	61,9	61,5	59,8
Kassalikviditet (%)	9,4	7,0	250,6	440,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	110	110	110	81
Ianspråktagande yttre reparationsfond (tkr)	0	0	729	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	331	221	110	729
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	742	742	742	742
Lån kronor per kvm yta	10 973	11 063	11 147	11 856

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	220 800	533 215	467 301
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		110 400	-110 400	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			467 301	-467 301
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				369 441
Belopp vid årets utgång	41 825 000	331 200	890 115	369 441

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	890 115
årets vinst	369 441
	1 259 556

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	140 400
i ny räkning överföres	1 119 156
	1 259 556

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 044 332	2 049 481
Övriga rörelseintäkter		720	720
Summa rörelseintäkter		2 045 052	2 050 201
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-717 270	-693 086
Övriga externa kostnader	5	-137 905	-96 262
Personalkostnader	6	-89 476	-74 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-477 557	-477 557
Summa rörelsekostnader		-1 422 208	-1 341 545
Rörelseresultat		622 844	708 656
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 435	-241 372
Summa finansiella poster		-253 403	-241 355
Resultat efter finansiella poster		369 441	467 301
Resultat före skatt		369 441	467 301
Årets resultat		369 441	467 301

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	67 248 610	67 726 167
Summa materiella anläggningstillgångar		67 248 610	67 726 167
Summa anläggningstillgångar		67 248 610	67 726 167
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 385 424	1 785 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	77 696	70 476
Summa kortfristiga fordringar		2 463 120	1 855 605
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 139	6 139
Summa kassa och bank		6 139	6 139
Summa omsättningstillgångar		2 469 259	1 861 744
SUMMA TILLGÅNGAR		69 717 869	69 587 911

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 825 000	41 825 000
Yttre reparationsfond		331 200	220 800
Summa bundet eget kapital		42 156 200	42 045 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		890 115	533 215
Årets resultat		369 441	467 301
Summa fritt eget kapital		1 259 556	1 000 516
Summa eget kapital		43 415 756	43 046 316
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	26 048 114	26 264 525
Leverantörsskulder		5 744	6 028
Skatteskulder		29 624	56 763
Övriga skulder		40 988	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	177 643	214 279
Summa kortfristiga skulder		26 302 113	26 541 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 717 869	69 587 911

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		622 844	708 656
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		477 557	477 557
Erhållen ränta		32	17
Erlagd ränta		-252 750	-241 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		847 683	944 858
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-25 755	-27 829
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-23 757	29 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten		798 171	946 589
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-216 411	-198 657
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-216 411	-198 657
Årets kassaflöde		581 760	747 932
Likvida medel vid årets början	13		
Likvida medel vid årets början		1 760 941	1 013 009
Likvida medel vid årets slut		2 342 701	1 760 941

Noter

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

	2019	2018
Hysesintäkter garage och p-platser	151 200	151 200
Årsavgifter bostäder	1 761 696	1 761 696
Kabel-TV / Internet	151 536	151 536
Hysesbortfall garage och p-platser	-20 100	-14 951
Övriga ersättningar och intäkter	720	720
	2 045 052	2 050 201

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	15 625	4 625
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	116 520	0
	132 145	4 625

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Obligatorisk ventilationskontroll	0	35 169
Besiktning / Serviceavtal	17 500	4 375
Yttre skötsel / Snöröjning	37 881	39 524
Fastighetsel	70 070	69 655
Vatten	115 835	125 312
Sophämtning	56 185	56 601
Fastighetsförsäkring	59 792	56 118
Självrisk/reparation försäkringsskador	3 398	78 352
Avgälder, arrenden och avgifter	168 008	168 128
Kabel-TV / Internet	0	410
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	56 457	54 817
	585 126	688 461

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	14 205	4 490
Revisionsarvode	10 899	9 719
Förvaltningsarvode	63 094	75 256
Övriga externa tjänster/kostnader	28 194	100
Övriga förbrukningsinventarier/material	21 514	6 698
	137 906	96 263

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	69 750	56 795
Sociala avgifter	19 726	17 845
	89 476	74 640

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-2 893 833	-2 416 276
Årets avskrivningar	-477 557	-477 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 371 390	-2 893 833
Utgående redovisat värde	67 248 610	67 726 167
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	14 800 000	8 800 000
	46 800 000	36 800 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Forordingar hos anställda	45 494	0
Avräkning skattekonto	3 368	30 327
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 336 562	1 754 802
	2 385 424	1 785 129

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 318	28 473
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 377	42 002
	77 695	70 475

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	0,90	2020-06-17	7 160 025	7 187 201
SBAB	0,90	2020-09-18	8 502 464	8 546 699
SBAB	0,90	2020-09-18	4 911 875	4 984 375
SBAB	0,90	2020-06-17	5 473 750	5 546 250
			26 048 114	26 264 525
Kortfristig del av långfristig skuld			-26 048 114	-26 264 525

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 966 059 kronor.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

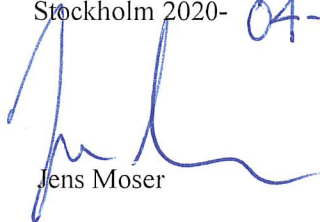
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	34 875
Upplupna sociala avgifter	0	10 958
Upplupna räntekostnader	685	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	151 406	151 734
Upplupna elavgifter	6 426	6 712
Beräknat arvode för revision	11 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 125	0
	177 642	214 279

Not 13 Likvida medel

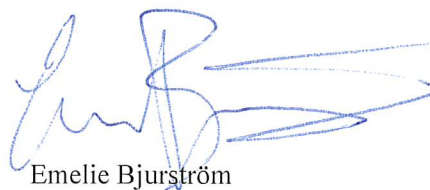
	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	6 139	6 139
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 336 562	1 754 802
	2 342 701	1 760 941

Stockholm 2020-

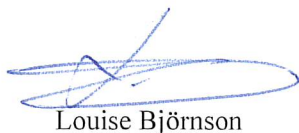
04-22



Jens Moser



Emelie Bjurström



Louise Björnson

Min revisionsberättelse har lämnats .

14/5-2020



Jan-Erik Forsberg
Auktoriserad revisor

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

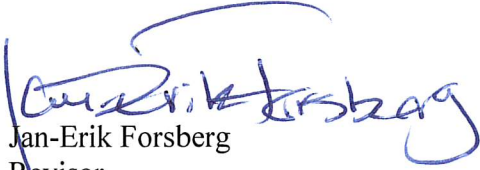
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Tallstigen 1 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 Maj 2020


Jan-Erik Forsberg
Revisor