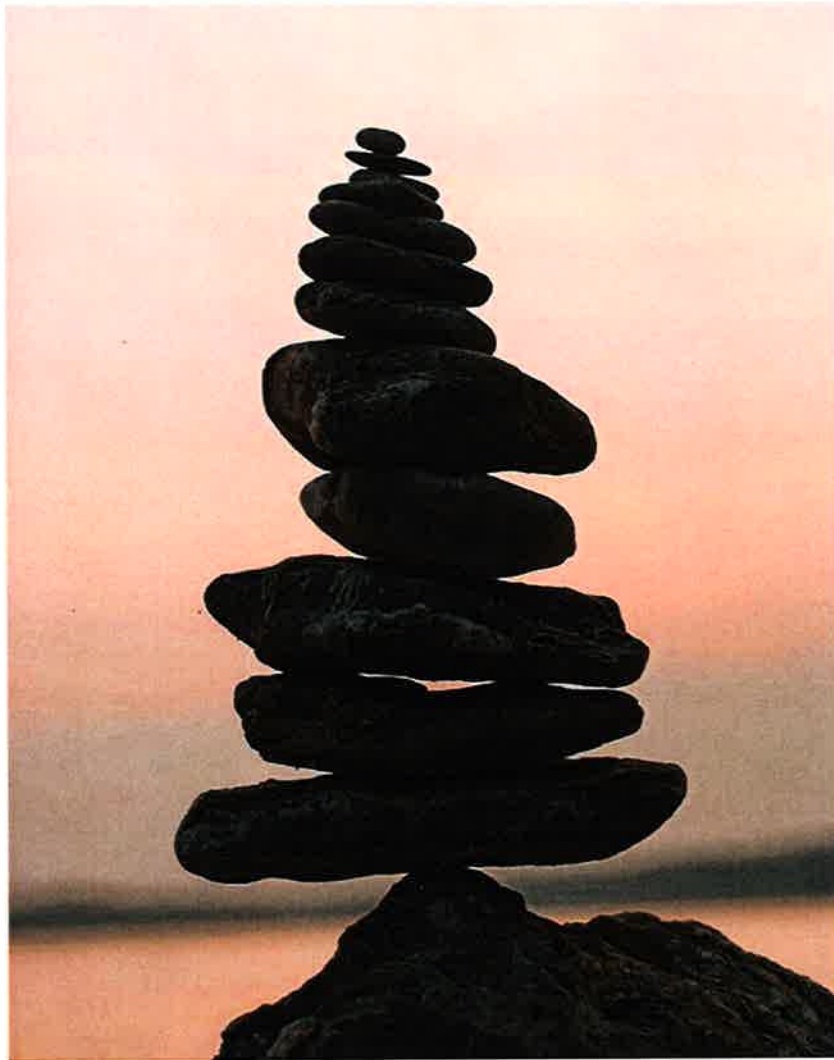


Årsredovisning 2021

BRF TALLSTIGEN 1

769612-7757



Simpleko

Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. M. M.' followed by a flourish.

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TALLSTIGEN 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

*A M
J*

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-07-12.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-07-12.

Säte

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Älta 105:27. Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 2 374 kvm.

Försäkring

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

Styrelsens sammansättning (3 ledamöter och 1 suppleant)

Jens Michael Moser	Ordförande
Tavga Abdulla	sekreterare (suppleant)
Christoffer Hjärne	ekonomiansvarig
Maria Malm	ledamot

Valberedning

Susanne Postner och Miria Tiikanen.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Jan Erik Forsberg Revisor JEF Holding AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Simpleko AB
Snöröjning	Anders Forslund Schakt & Entreprenad
Snöröjning	VGP Trädgård AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är andelsägare i Björnvägens Samfällighetsförening.

Styrelsen följer en 10-årig underhållsplan.
Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2019.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020.
OVK besiktning har skett 2018.

Arvoden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 26 466 kronor.

- Märkning av elcentral
- Byte av kopplingar och avloppsrör
- Elarbeten
- Extra amorteringar på lån
- Lån omlagda till lägre räntor med delvis bunden ränta

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse under räkenskapsåret. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifterna har varit oförändrade.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 040 752	2 036 532	2 044 332	2 049 481
Resultat efter fin. poster	514 389	490 841	369 441	467 301
Soliditet, %	65	64	62	62
Yttre fond	612 000	471 600	331 200	220 800
Taxeringsvärde	46 800 000	46 800 000	46 800 000	36 800 000
Bostadsyta, kvm	2 374	2 374	2 374	2 374
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	742	742	742	742
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 875	10 239	10 972	11 063
Genomsnittlig skuldränta, %	0,77	0,98	0,97	0,92
Belåningsgrad, %	35,36	36,40	38,70	38,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	41 825 000	-	-	41 825 000
Fond, yttre underhåll	471 600	-	140 400	612 000
Balanserat resultat	1 119 157	490 841	-140 400	1 469 598
Årets resultat	490 841	-490 841	514 389	514 389
Eget kapital	43 906 598	0	514 389	44 420 986

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 469 598
Årets resultat	514 389
Totalt	<u>1 983 986</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	140 400
Balanseras i ny räkning	1 843 586
	<u>1 983 986</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures:
M
A
JN

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 040 752	2 043 106
Rörelseintäkter		0	-3
Summa rörelseintäkter		2 040 752	2 043 103
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-663 603	-638 487
Övriga externa kostnader	7	-108 080	-97 030
Personalkostnader	8	-93 241	-92 904
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-477 696	-477 557
Summa rörelsekostnader		-1 342 620	-1 305 978
RÖRELSERESULTAT		698 132	737 125
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-183 743	-246 297
Summa finansiella poster		-183 743	-246 284
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		514 389	490 841
ÅRETS RESULTAT		514 389	490 841

M
A *Ju*

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	66 293 357	66 771 053
Summa materiella anläggningstillgångar		66 293 357	66 771 053
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 293 357	66 771 053
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 578	15 638
Övriga fordringar	11	5 163	3 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	97 868	88 661
Summa kortfristiga fordringar		111 609	107 763
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 721 230	1 615 612
Summa kassa och bank		1 721 230	1 615 612
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 832 839	1 723 375
SUMMA TILLGÅNGAR		68 126 196	68 494 428

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 825 000	41 825 000
Fond för yttre underhåll		612 000	471 600
Summa bundet eget kapital		42 437 000	42 296 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 469 598	1 119 157
Årets resultat		514 389	490 841
Summa fritt eget kapital		1 983 986	1 609 998
SUMMA EGET KAPITAL		44 420 986	43 906 598
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	12 002 862	0
Summa långfristiga skulder		12 002 862	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 441 350	24 307 556
Leverantörsskulder		18 732	47 171
Skatteskulder		4 555	3 325
Övriga kortfristiga skulder		0	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	237 711	229 478
Summa kortfristiga skulder		11 702 348	24 587 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 126 196	68 494 428

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 615 612	2 342 701
Resultat efter finansiella poster	514 389	490 841
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	477 696	477 557
Bokslutsdispositioner	0	-685
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	992 085	967 713
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 846	18 795
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 276	26 961
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	968 962	1 013 469
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-863 344	-1 740 558
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-863 344	-1 740 558
Årets kassaflöde	105 618	-727 089
Likvida medel vid årets slut	1 721 230	1 615 612



Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tallstigen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, Kabel-TV/Internet	151 536	151 536
Hysesintäkter, p-platser	116 400	123 300
Årsavgifter, bostäder	1 761 696	1 761 696
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 180	5 914
Övriga intäkter	-60	657
Summa	2 040 752	2 043 103

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Energideklarationer	0	17 494
Radon	6 220	0
Serviceavtal	0	4 375
Snöskottning	57 733	21 788
Summa	63 953	43 657

Not 4, Reparationer	2021	2020
Löpande reparationer och underhåll	26 446	51 731
Summa	26 446	51 731

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	37 081	31 235
Sophämtning	83 446	73 216
Vatten	161 297	149 587
Summa	281 824	254 038

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	63 553	62 463
Fastighetsskatt	59 819	58 589
Samfällighet	168 008	168 008
Summa	291 381	289 060

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	64 420	62 055
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 400	0
Förbrukningsmaterial	5 388	3 484
Revisionsarvoden	15 625	7 750
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	14 036	5 913
Övriga externa tjänster/kostnader	3 720	12 727
Övriga förvaltningskostnader	1 492	5 102
Summa	108 080	97 030



Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	22 292	21 954
Styrelsearvoden	70 949	70 950
Summa	93 241	92 904

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	183 444	245 973
Övriga räntekostnader	299	324
Summa	183 743	246 297

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	70 620 000	70 620 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>70 620 000</u>	<u>70 620 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 848 947	-3 371 390
Årets avskrivning	-477 696	-477 557
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 326 643</u>	<u>-3 848 947</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>66 293 357</u>	<u>66 771 053</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	16 150 000	16 150 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	14 800 000	14 800 000
Summa	46 800 000	46 800 000

Not 11, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	5 163	3 464
Summa	5 163	3 464

M C A

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	32 059	31 145
Förvaltning	16 105	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 704	57 516
Summa	97 868	88 661

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2021-12-31	2020-12-31
SBAB	2022-06-17	0,30 %	6 545 856	6 612 356
SBAB	2022-11-08	0,30 %	4 766 875	4 839 375
SBAB	2026-10-16	1,19 %	5 328 750	5 401 250
SBAB	2024-10-16	0,63 %	6 802 731	7 454 575
Summa			23 444 212	24 307 556

Varav kortfristig del

11 441 350 24 307 556

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

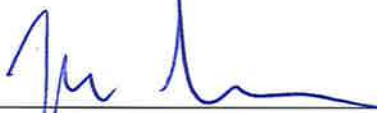
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 106 117 kronor.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	12 500	9 375
El	5 903	3 357
Förutbetalda avgifter/hyror	168 736	169 336
Löner	36 075	36 075
Sociala avgifter	11 335	11 335
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 162	0
Summa	237 711	229 478

Not 15, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	29 000 000	29 000 000
Summa	29 000 000	29 000 000

STOCKHOLM, 2022 - 05 - 02

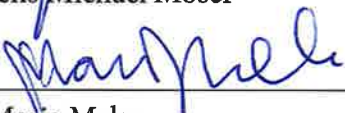
Ort och datum



Jens Michael Moser

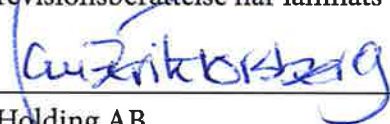


Christoffer Hjärne



Maria Malm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 06



JEF Holding AB

Jan-Erik Forsberg

Revisor

JEF Holding AB

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 2021-01-01 - 2021-12-31. 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 6 Maj 2022


Jan-Erik Forsberg
Revisor