

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Tallstigen 1

Org nr 769612-7757

Handwritten signature
MM
72

Styrelsen för Brf Tallstigen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen är andelsägare i Björnvägens Samfällighetsförening.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-19 bestått av:

Ordinarie	Jens Moser Alva Larsson Maria Malm	Ordf.
Suppleanter	Emelie Bjurström Emma Onsbjer	

Fram till föreningsstämman var Louise Björnson och Emelie Bjurström ordinarie ledamöter.

Revisorer		
Ordinarie	Jan-Erik Forsberg	Projf Consulting AB
Valberedning	Susanne Postner Miria Tiikanen	

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Jouraktören AB. Snöröjningen sköts av Anders Forslunds Schakt & Entreprenad AB.

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 51 731 kronor.

Under året har föreningen amorterat 1,5 Mkr utöver plan på lånen.

Medlemsinformation

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 53 medlemmar, avgående 4 och tillkommande 3, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 52 vid årets slut.

Årsavgifterna har varit oförändrade.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.



Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 037	2 044	2 049	2 042
Resultat efter finansiella poster (tkr)	491	369	467	305
Soliditet (%)	64,1	62,3	61,9	61,5
Kassalikviditet (%)	7,0	9,4	7,0	250,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	140	110	110	110
Ianspråktagande yttre reparationsfond (tkr)	0	0	0	729
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	472	331	221	110
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	742	742	742	742
Lån kronor per kvm yta	10 239	10 973	11 063	11 147

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	331 200	890 115	369 441
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		140 400	-110 400	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			369 441	-369 441
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				490 841
Belopp vid årets utgång	41 825 000	471 600	1 119 157	490 841

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 119 157
årets vinst	490 841
	1 609 998

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	140 400
i ny räkning överföres	1 469 598
	1 609 998

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



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 036 532	2 044 332
Övriga rörelseintäkter		6 571	720
Summa rörelseintäkter		2 043 103	2 045 052
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-638 487	-717 270
Övriga externa kostnader	5	-97 030	-137 905
Personalkostnader	6	-92 904	-89 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-477 557	-477 557
Summa rörelsekostnader		-1 305 978	-1 422 208
Rörelseresultat		737 125	622 844
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 297	-253 435
Summa finansiella poster		-246 284	-253 403
Resultat efter finansiella poster		490 841	369 441
Resultat före skatt		490 841	369 441
Årets resultat		490 841	369 441

M In

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	66 771 053	67 248 610
Summa materiella anläggningstillgångar		66 771 053	67 248 610
Summa anläggningstillgångar		66 771 053	67 248 610
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		15 638	0
Övriga fordringar	8	3 464	2 385 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	88 661	77 696
Summa kortfristiga fordringar		107 763	2 463 120
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 615 612	6 139
Summa kassa och bank		1 615 612	6 139
Summa omsättningstillgångar		1 723 375	2 469 259
SUMMA TILLGÅNGAR		68 494 428	69 717 869

M Jn

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	41 825 000	41 825 000
Yttre reparationsfond	471 600	331 200
Summa bundet eget kapital	42 296 600	42 156 200

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 119 157	890 115
Årets resultat	490 841	369 441
Summa fritt eget kapital	1 609 998	1 259 556

Summa eget kapital

43 906 598 43 415 756

Långfristiga skulder

Summa långfristiga skulder 0 0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	24 307 556	26 048 114
Leverantörsskulder		47 171	5 744
Skatteskulder		3 325	29 624
Övriga skulder		300	40 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	229 478	177 643
Summa kortfristiga skulder		24 587 830	26 302 113

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

68 494 428 69 717 869



Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		737 125	622 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		477 557	477 557
Erhållen ränta		13	32
Erlagd ränta		-246 982	-252 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		967 713	847 683
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		18 795	-25 755
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		26 961	-23 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 013 469	798 171
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-1 740 558	-216 411
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 740 558	-216 411
Årets kassaflöde		-727 089	581 760
Likvida medel vid årets början	13		
Likvida medel vid årets början		2 342 701	1 760 941
Likvida medel vid årets slut		1 615 612	2 342 701



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat 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.

Handwritten signatures:
Mu An

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
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	-27 900	-20 100
Övriga ersättningar och intäkter	657	720
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 914	0
	2 043 103	2 045 052

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	51 731	15 625
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	116 520
	51 731	132 145

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Energideklarationer	17 494	0
Besiktning / Serviceavtal	4 375	17 500
Yttre skötsel / Snöröjning	21 788	37 881
Fastighetsel	31 235	70 070
Vatten	149 587	115 835
Sophämtning	73 216	56 185
Fastighetsförsäkring	62 463	59 792
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	3 398
Avgälder, arrenden och avgifter	168 008	168 008
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	58 589	56 457
	586 755	585 126

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	11 015	14 205
Revisionsarvode	7 750	10 899
Förvaltningsarvode	62 055	63 094
Övriga externa tjänster/kostnader	12 727	28 194
Övriga förbrukningsinventarier/material	3 484	21 514
	97 031	137 906

Handwritten signature and initials

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	70 950	69 750
Sociala avgifter	21 954	19 726
	92 904	89 476

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-3 371 390	-2 893 833
Årets avskrivningar	-477 557	-477 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 848 947	-3 371 390
Utgående redovisat värde	66 771 053	67 248 610
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	14 800 000	14 800 000
	46 800 000	46 800 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar hos anställda	0	45 494
Avräkning skattekonto	3 464	3 368
Avräkningskonto Simpleko AB	0	2 336 562
	3 464	2 385 424

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 145	31 318
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 516	46 377
	88 661	77 695



Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,78	2021-06-17	6 612 356	7 160 025
SBAB	0,78	2021-09-20	7 454 575	8 502 464
SBAB	0,78	2021-09-20	4 839 375	4 911 875
SBAB	0,78	2021-06-17	5 401 250	5 473 750
			24 307 556	26 048 114

Kortfristig del av långfristig skuld	-24 307 556	-26 048 114
---	-------------	-------------

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 307 556 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

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

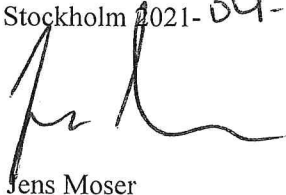
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	36 075	0
Upplupna sociala avgifter	11 335	0
Upplupna räntekostnader	0	685
Förskottsbetalda hyror och avgifter	169 336	151 406
Upplupna elavgifter	3 357	6 426
Beräknat arvode för revision	9 375	11 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 125
	229 478	177 642

Handwritten signatures:
Jm
Jm

Not 13 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	5 439	6 139
Banktillgodohavanden	1 610 173	0
Avräkningskonto Simpleko AB	0	2 336 562
	1 615 612	2 342 701

Stockholm 2021-04-20



Jens Moser

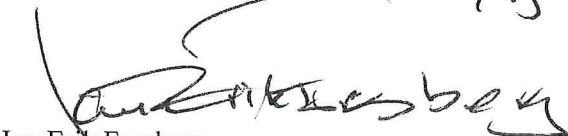


Alva Larsson



Maria Malm

Min revisionsberättelse har lämnats. 3/5-2021



Jan-Erik Forsberg
Auktoriserad revisor

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

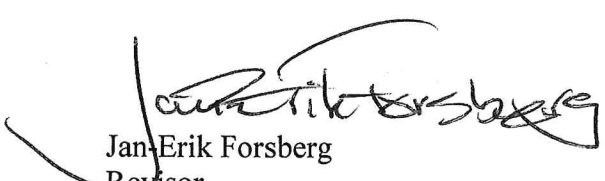
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Tallstigen 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 3 Maj 2021


Jan-Erik Forsberg
Revisor