



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tallstigen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tallstigen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Domsagan. Föreningens andel är 8,7 procent. Samfälligheten förvaltar sophämtning.

Styrelsen

Nils Magnus Kämpe	Ordförande	
Per John Arthur Fransson	Ledamot	Avgått
Sebastian Adam Lukasiewicz	Ledamot	
Daniel Ionut Valache	Ledamot	
Mercedes Velarde-Alvarez	Ledamot	
Annette Emelie N Zackariasson	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
-----------------	------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Lagsagan 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

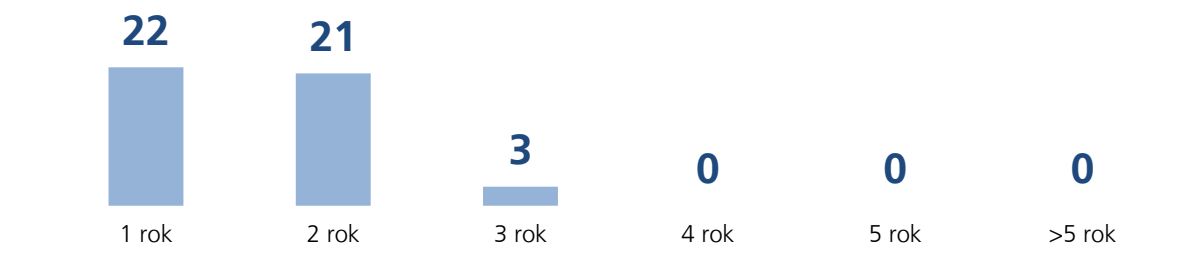
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 176 m², varav 2 040 m² utgör lägenhetsyta och 136 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 13 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gärdesholmen AB	45 m ²	Löpande 1 mån uppsägn
Aina Andersson	20 m ²	2021-09-30
Huhtamäki Manjou	19 m ²	2022-09-30
Sahlins Måleri	75 m ²	Löpande 3 mån uppsägn

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning	2020	Franska bukten genomförde i mars och juni en OVK besiktning.
Byte av tvättmaskin och torktumlare	2020	Byte av tvättmaskin och torktumlare i tvättstugan, i enlighet med underhållsplan.
Renovering av lägenhet 139	2019	Lägenhet nummer 139 var tidigare en hyresrätt. Denna sades upp under 2019 och styrelsen beslutade att ombilda denna till en bostadsrätt och sälja den. Innan försäljning målades alla väggar i lägenheten om till Stockholmsvitt samt ett trestavigt parkettgolv lades in i lägenheten.
Balkongtvätt	2019	Alla balkonger har tvättats både på utsidan och insidan.
Återkoppling av tidigare fönsterbyte	2019	År 2016 byte styrelsen ytterkarmarna på fönstren i byggnaden. Trots att MIR-gruppen hade lovat att det skulle bli tätt så blev det inte det. MIR-gruppen gjorde under 2019 en besiktning av de fönster de tidigare år nytt och tätade de fönster som behövdes.
EnergideklARATION	2019	EnergideklARATION gjordes under året.
Gjuta golv, dra in avlopp och el	2018 - 2019	Två lokaler i källaren slogs ihop till en genom att riva en vägg. Styrelsen beslutade att gjuta golv samt dra in avlopp i lokalen också.
Trädfällning baksida	2018	Träd som stod på föreningens tomt och som mådde dåligt och riskerade att rasa vid vind averkades.
Schackning och dränering av kortsida	2018	Då tätningen som gjordes 2017 inte verkar ha hjälpt schackade och dränerade Brf tallstigen om kortsidan vid port 11.
Byte av avloppsstam	2017	Byte av avloppsstam i källaren. Ersätter den med två separata stammar för avlopp och dagvatten
Byte av elservis och elstam	2017	Byte av huvudledning, mätartävlor, servicentral samt nya armaturer i källargång och i trapphus
Tätning av kortsida	2016	Förhindra dagvattenintrång
Fönsterrenovering	2016	Byte av ytterfönster, nu treglas
Isolering	2016	Ny och tilläggsisolering av vinden
Byte av källardörrar	2016	Byte av trasiga och gamla dörrar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2018	Målning av alla trapphus
Helmålning av källare	2018	Målning av hela källaren inkl undercentral, cykelrum m.m.
Schackning av kortsida	2018	Schackning av fastighetens kortsida för att leda bort dagvatten då tidigare tätning visat sig otillräcklig
Tvättning av balkongskärmar	2019	Tvätta och laga balkongskärmar
Målning av entréportar	2019	Måla och olja entréportarna
OVK besiktning	2020	OVK besiktning är inbokat att genomföras i februari 2020
Belysning och gångar framsida	2020	Anskaffa belysning på framsidan av huset samt iordningställa gångar och rabatter.
Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare	2020	Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare
Åtgärder på OVK besiktning	2021	De anmärkningar som inkom i samband med OVK besiktningen kommer att följas upp på och åtgärdas 2021.
Dagvatten	2021	Rensa och reparera inkommande dagvattenledningar.
Betongplattor omsättning	2021	Enligt vår underhållsplan är detta en åtgärd för 2020. Detta underhåll kommer att åtgärdas inom de kommande 3 åren.
Fukt på kortsida	2021	Då det fortfarande är problem med fukt på kortsidan så är detta högsta prioritet att åtgärda för 2021.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning (2018-11-30)	Jensen Drift & Underhåll
Ekonomisk förvaltning (2017-12-31)	SBC AB
Vinter avtal (löpande 4 mån uppsägning)	Jensen Drift & Underhåll
Städning trappuppgångar, källare samt tvättstuga (löpande)	Gubbängens Städservice
Skötsel av grönytor	Jensen Drift & Underhåll

Övrig information

- Under 2020 sades hyresrätt med nummer 149 upp. Denna hyresrätt kommer under 2021 ombildas till en bostadsrätt.

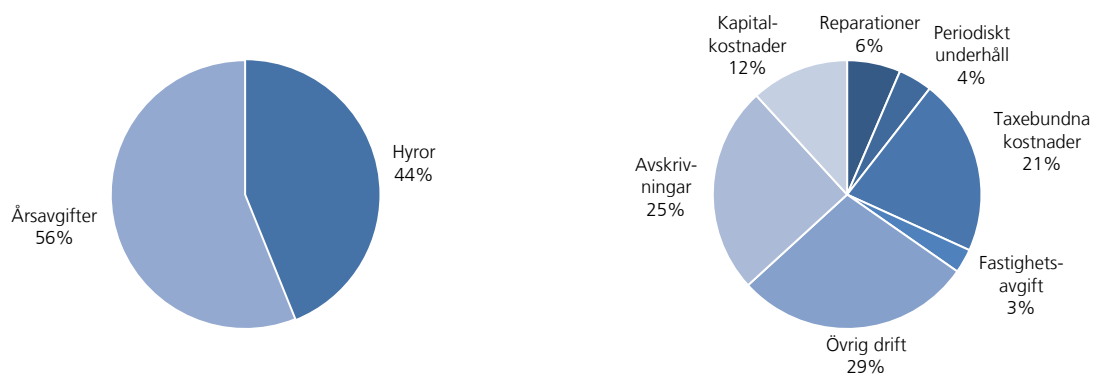
Föreningens ekonomi

- Föreningen är i behov av att höja avgifterna för att ha en balanserad ekonomi. Detta är något som kommer att kommuniceras och redogöras för till föreningens medlemmar på årsstämman.
- Vid årsskiftet 2020-2021 amorterade föreningen 1.000.000 kronor på sina lån. Detta från en del av de inkomster som inkom genom lägenhetsförsäljningen tidigare under året.
- Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.
- Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 833 932	2 470 216
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 639 664	1 635 226
Finansiella intäkter	13	44
Medlemsinsatser	1 630 000	2 620 000
	3 269 677	4 255 270
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 517 088	1 491 155
Finansiella kostnader	283 459	301 666
Ökning av materiella anläggningstillgångar	82 820	0
Ökning av kortfristiga fordringar	6 023	9 521
Minskning av långfristiga skulder	0	3 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	68 407	89 212
	1 957 797	4 891 554
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 145 811	1 833 932
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 311 880	-636 284

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Lägenhet 140 var tidigare en hyresrätt som tillföll föreningen vid en uppsägning i februari 2020. Vid en inspektion av lägenheten och efter rekommendation från mäklare så genomfördes en ytrenoivering av lägenheten. Under hösten såldes denna lägenhet och ombildades därmed till bostadsrätt.
- Arbeten utfördes för att förhindra fuktgenomslag på kortsidan men den riktiga orsaken till varför det läcker in fukt är ej ännu identifierad. Jensen är involverad och driver undersökning för att identifiera problemen.
- Offert för att göra i ordning framsidan med belysning har tagits in då detta varit en planerad förbättring. Styrelsen har beslutat att skjuta fram denna då ovanstående problem med fukt på kortsidan är första prioritet.
- Flera boenden har rapporterat om en undermålig temperatur i sina lägenheter. Boenden har börjat mäta temperaturen i olika lägenheter för att bilda sig en uppfattning kring hur temperaturen ser ut i olika lägenheter i fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 8 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	605	606	590
Hyror/m ² hyresrättsyta	991	1 038	1 097	1 209
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 371	12 371	15 021	15 021
Elkostnad/m ² totalyta	12	12	12	14
Värmekostnad/m ² totalyta	153	157	157	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	40	39	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	130	139	138	335
Soliditet (%)	68	67	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-760	-782	-1 175	-1 043
Nettoomsättning (tkr)	1 641	1 635	1 707	1 776

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 040 m² bostäder och 136 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	34 343 919	448 072	0	33 895 847
Upplåtelseavgifter	9 006 779	1 181 928	0	7 824 851
Fond för yttre underhåll	2 369 199	194 400	-255 089	2 429 888
S:a bundet eget kapital	45 719 897	1 824 400	-255 089	44 150 586
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 026 466	-194 400	-526 501	-5 305 564
Årets resultat	-759 954	-759 954	781 590	-781 590
S:a ansamlad förlust	-6 786 420	-954 354	255 089	-6 087 155
S:a eget kapital	38 933 477	870 046	0	38 063 431

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-759 954
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 832 065
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-194 400
summa balanserat resultat	-6 786 420

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

98 875
-6 687 545

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 641 219	1 635 226
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-1 555	0
Summa rörelseintäkter		1 639 664	1 635 226
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 224 895	-1 199 044
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 410	-167 047
Personalkostnader	Not 6	-127 783	-125 064
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-599 084	-624 039
Summa rörelsekostnader		-2 116 172	-2 115 194
RÖRELSERESULTAT		-476 508	-479 968
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 459	-301 666
Summa finansiella poster		-283 446	-301 622
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-759 954	-781 590
ÅRETS RESULTAT		-759 954	-781 590

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	53 958 565	54 547 987
Inventarier	Not 9	73 158	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 031 723	54 547 987
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 031 723	54 547 987
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 154 232	1 840 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	65 121	61 222
Summa kortfristiga fordringar		3 219 353	1 901 451
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 219 353	1 901 451
SUMMA TILLGÅNGAR		57 251 076	56 449 437

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 350 698	41 720 698
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 369 199	2 429 888
Summa bundet eget kapital		45 719 897	44 150 586
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 026 466	-5 305 564
Årets resultat		-759 954	-781 590
Summa ansamlad förlust		-6 786 420	-6 087 155
SUMMA EGET KAPITAL		38 933 477	38 063 431
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	15 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		47 170	114 339
Skatteskulder		6 034	3 763
Övriga skulder		28 997	29 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	235 398	238 240
Summa kortfristiga skulder		3 317 599	3 386 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 251 076	56 449 437

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	200 år	200 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasader/balkonger	100 år	100 år
Fönster	40 år	40 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	60 år	60 år
Inventarier	5 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	920 785	880 788
Hyror bostäder	654 908	665 912
Hyror lokaler	59 499	82 430
Hyror förråd	6 000	6 000
Öresutjämning	28	96
	1 641 219	1 635 226

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	-1 555	0
	-1 555	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 868	47 856
	Fastighetsskötsel beställning	15 623	2 249
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	22 050	25 725
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 350
	Snöröjning/sandning	1 481	11 261
	Städning entreprenad	63 000	60 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	32 500	0
	Myndighetstillsyn	0	5 625
	Brandskydd	0	634
		183 522	158 700
	Reparationer		
	Tvättstuga	12 889	32 147
	Källare	5 500	0
	Lås	9 849	2 668
	VVS	40 351	2 981
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 163
	Tak	0	1 650
	Skador/klotter/skadegörelse	2 380	0
	Vattenskada	84 294	0
		155 263	41 609
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	98 875	0
	Källare	0	212 500
	Balkonger/altaner	0	42 589
		98 875	255 089
	Taxebundna kostnader		
	El	25 631	26 658
	Värme	333 958	341 510
	Vatten	91 511	87 166
	Sophämtning/renhållning	49 720	49 720
	Grovsopor	7 671	0
		508 491	505 054
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 380	22 006
	Tomträttsavgäld	152 200	115 000
	Kabel-TV	11 913	11 726
	Bredband	21 648	21 648
		208 141	170 380
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 604	68 212
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 224 895	1 199 044

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 370	2 402
	Inkassering avgift/hyra	450	850
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	17 063	17 063
	Föreningskostnader	838	1 906
	Förvaltningsarvode	73 904	72 776
	Administration	54 117	7 050
	Konsultarvode	16 668	65 000
		164 410	167 047

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 200	95 172
	Sociala kostnader	27 583	29 892
		127 783	125 064

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	338 868	338 868
	Yttertak K3	54 949	54 949
	Fasader/balkonger K3	3 846	38 464
	Fönster/dörrar och portar K3	28 597	28 597
	Stamledningar VA K3	71 451	71 451
	Värmesystem K3	76 929	76 929
	Luftbehandlingssystem K3	14 782	14 782
	Inventarier	9 662	0
		599 084	624 039

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 849 941	57 849 941
	Utgående anskaffningsvärde	57 849 941	57 849 941
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 301 954	-2 677 915
	Årets avskrivningar enligt plan	-589 422	-624 039
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 891 376	-3 301 954
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 958 565	54 547 987
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 367 000	25 367 000
	Taxeringsvärde mark	16 920 000	16 920 000
		42 287 000	42 287 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 800 000	41 800 000
	Lokaler	487 000	487 000
		42 287 000	42 287 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	82 820	0
	Utgående anskaffningsvärde	82 820	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 662	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 662	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	73 158	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	8 421	6 297
	Klientmedel hos SBC	3 145 811	1 833 932
		3 154 232	1 840 229
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	15 197	14 782
	Kabel-TV	2 987	2 978
	Bredband	5 412	5 412
	Tomträttsavgäld	41 525	38 050
		65 121	61 222

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 429 888	2 756 533
	Reservering enligt stadgar	194 400	194 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-255 089	-521 045
	Vid årets slut	2 369 199	2 429 888

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,550 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,580 %	15 000 000	15 000 000	2022-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		18 000 000	18 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 000 000	-3 000 000	
			15 000 000	15 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 000 000 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 800 000	33 800 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Städning entreprenad	5 250	5 250
El	4 087	4 131
Värme	43 445	43 706
Vatten	15 192	14 498
Extern revisor	17 063	17 063
Ränta	11 367	9 533
Avgifter och hyror	138 994	134 103
Tvättstuga	0	9 956
	235 398	238 240

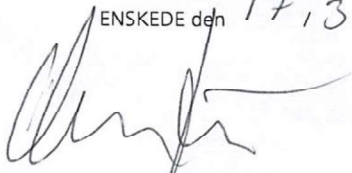
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Enligt underhållsplanen ska tvätt av balkongskärmar genomföras 2021, detta genomfördes dock år 2019 eftersom det inte gjorts tidigare år. Balkongskärmarna är ej i behov av en tvätt år 2021 och kommer därför ej att genomföras.

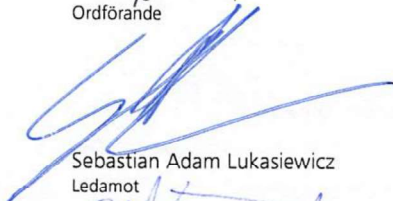
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 17,3 2021



Nils Magnus Kämpe
Ordförande



Sebastian Adam Lukasiewicz
Ledamot



Mercedes Velarde-Alvarez
Ledamot



Daniel Ionut Valache
Ledamot



Annette Emelie N Zackariasson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8,4 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Tallstigen, org.nr 769622-7490.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tallstigen för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tallstigen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

U

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8/4 2021



Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se