

Årsredovisning för
Brf Tallstigen
769622-7490

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tallstigen, 769622-7490 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 till 2014-12-31, föreningens första räkenskapsår sedan ombildningen av fastigheten.

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Brf Tallstigen registrerades av Bolagsverket den 21 februari 2011. Efter att en erforderlig andel boende visat intresse för att låta föreningen köpa fastigheten hölls den 23 april 2014 en köpstämman på vilken en majoritet röstade för att föreningen skulle ges rätt att förvärva fastigheten Lagsagan 1. Den ekonomiska planen registrerades den 30 maj av Bolagsverket.

Fastigheten

Lagsagan 1, med byggår 1950, förvärvades från Familjebostäder AB den 17 september. 26 av totalt 46 hyresgäster valde då att köpa sina lägenheter. Under återstoden av 2014 valde ytterligare två hyresgäster att köpa sina lägenheter. Det gjorde att den 31 december var antalet bostadsrättsägare 28 stycken och antalet hyresgäster 18 stycken. Det innebär att föreningen i detta skede ej var äkta.

Föreningen förvaltar tomträtten till fastigheten med en total markareal på 2 257 m² och en lägenhetsarea på 2 040m². Fastigheten har totalt sex lokaler/lager, varav en lokal på Oppundavägen 7 som i nuläget är outhyrd. Två tomma lägenheter förvärvades och såldes osedda vid tillträdet 17 september. En tom lägenhet som återlämnats av hyresgäst kort före tillträdet såldes senare.

Föreningsfrågor

Extra föreningsstämma hölls den 27 oktober. Då valdes i dag sittande styrelse. Åtta medlemmar närvarade vid stämman. Stämman beslutade om ett arvode för styrelsen att inom sig fördela på 1 prisbasbelopp (44 400 kr). Inget arvode har utgått till styrelsen under ombildningsprocessen.

Styrelse

Hans Li Engnell - ledamot, ordförande
Mercedes Velarde-Alvarez - ledamot
Anders Nykvist - ledamot
Magnus Kämpe - ledamot
Evangeline Fjord - ledamot
Madeleine Ceder - suppleant

Styrelsen har under 2014 haft fem protokollförda möten, samtliga efter tillträdet.

Valberedning

Ingen valberedning har valts.

Information m.m.

Styrelsen har under hela ombildningsprocessen och sedan tillträdet kontinuerligt hållit alla boende informerade om vad som skett och planerats. Boende har informerats via anslag i portarna men också via brev i brevinkastet, beroende på vilken sorts information som förmedlats.

Kurser och konferenser

Tre ledamöter ur styrelsen har under året närvarat vid en styrelseutbildning anordnad av Restate.

af

Renovering och underhåll

Styrelsen utgår från den ekonomiska planen och bedömer att följande renoveringar och underhåll kommer behöva göras under de kommande åren:

- Fönster: Utbyte av tätningslister alternativt fönsterbyte
- VVS: Resning av frånluftskanaler, rensning av avlopp alt. byte av delar av avloppsstam samt utbyte av flertalet elinstallationer i fastighetens källare
- Övrigt: Åtgärder mot fukt i källaren

Föreningen har 2,7 miljoner avsatta i en renoveringsfond.

Vad beträffar föreningens resultat- och balansräkning hänvisas till tillhörande tilläggsupplysningar.

Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
årets resultat	-401 977
Totalt	<u>-401 977</u>
disponeras för	
avsättning till yttre fond	28 151
balanseras i ny räkning	<u>-430 128</u>
Summa	-401 977

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

CS

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1	516 280
		<u>516 280</u>
Rörelsens kostnader		
Fastighetsskötsel	2	-49 313
Reparationer	3	-7 525
Taxebundna kostnader och uppvärmning	4	-168 992
Övriga driftskostnader	5	-42 746
Fastighetsskatt	6	-17 763
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-80 773
Personalkostnader	8	-58 350
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-196 801
Rörelseresultat		<u>-105 983</u>
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	8 321
Räntekostnader och liknande kostnader	11	-304 315
Resultat efter finansiella poster		<u>-401 977</u>
Resultat före skatt		<u>-401 977</u>
Årets resultat		<u>-401 977</u>

CS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	12	54 752 406
		<u>54 752 406</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>54 752 406</u>
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar	13	45 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	52 188
		<u>97 523</u>
Kassa och bank		<u>11 238 746</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>66 088 675</u>

OK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>	16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser		27 145 049
Upplåtelseavgifter		2 364 258
		<u>29 509 307</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		-401 977
		<u>-401 977</u>
Summa eget kapital		<u>29 107 330</u>
<i>Avsättningar</i>		
Övriga avsättningar		2 700 000
		<u>2 700 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	17	
Övriga skulder till kreditinstitut		33 800 000
		<u>33 800 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder		167 519
Övriga kortfristiga skulder		4 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	309 682
		<u>481 345</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>66 088 675</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>	
Fastighetsinteckningar	33 800 000
Summa	<u>33 800 000</u>

of

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-401 977
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	196 801
	<u>-205 176</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-205 176
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-97 523
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	481 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	178 646
Investeringsverksamheten	
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-54 949 207
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-54 949 207
Finansieringsverksamheten	
Upplåtna lägenheter	29 509 307
Avsättning renoveringsfond förvärv	2 700 000
Upptagna lån	33 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	66 009 307
Årets kassaflöde	11 238 746
Likvida medel vid årets slut	11 238 746

06

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Avsättning till föreningens reparationsfond görs med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

OK

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter	
Årsavgifter	172 459
Hyror bostäder	327 502
Hyror lokaler	12 365
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	3 330
Öresutjämning	21
Övriga intäkter	603
Summa	516 280

Not 2 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	
Fastighetsskötsel entreprenad	14 272
Städning enligt avtal	29 625
Gård	5 416
Summa	49 313

Not 3 Reparationer

	2014-01-01- 2014-12-31
Reparationer	
Källare	4 958
Värmeanläggning	438
Elinstallationer	2 129
Summa	7 525

Not 4 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2014-01-01- 2014-12-31
Taxebundna kostnader och uppvärmning	
Elkostnader	9 890
Värmekostnader	127 243
Vattenkostnader	22 352
Sophämtning	9 507
Summa	168 992

Not 5 Övriga driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga driftkostnader	
Fastighetsförsäkring	5 926
Tomträttsavgäld	33 222
Kabel-TV	3 598
Summa	42 746

cf

Not 6 Fastighetsskatt

	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	
Fastighetsskatt	17 763
Summa	17 763

Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	
Förbrukningsmaterial	4 400
Annonsering	1 113
Överlåtelseavgifter	4 163
Datakommunikation	6 656
Postbefordran	1 125
Revisionsarvode	20 000
Medlems- och styrelsemöten	350
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	31 861
Ekonomiskt förvaltning utöver avtal	8 887
Teknisk förvaltning enligt beställning	1 375
Bankavgifter	250
Föreningsavgifter	533
Övriga externa kostnader	59
Summa	80 772

Not 8 Arvoden

	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden	
Styrelsearvode	44 400
Arbetsgivaravgifter	13 950
Summa	58 350

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31
Avskrivningar enligt plan	
Byggnader och mark	196 801
Summa	196 801

Not 10 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter	
Ränteintäkter	8 320
Intäktsränta skattekonto	1
Summa	8 321

06

Not 11 Räntekostnader och liknande kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader, långfristiga skulder	304 315
Summa	304 315

Not 12 Byggnader och mark

	2014-12-31
Byggnader och mark	
Akkumulerade anskaffningsvärden:	
-Vid årets början	-
-Nyanskaffningar	54 949 207
	<u>54 949 207</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	
-Vid årets början	-
-Årets avskrivning enligt plan	-196 801
	<u>-196 801</u>
Redovisat värde vid årets slut	54 752 406
Taxeringsvärde byggnad	16 783 000
Taxeringsvärde mark	11 368 000
	<u>28 151 000</u>

Not 13 Övriga fordringar

	2014-12-31
Övriga fordringar	
Avräkning skatter och avgifter	603
Övriga kortfristiga fordringar	44 732
Summa	45 335

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Tomträttsavgäld	28 750
Fastighetsförsäkring	13 582
Datakommunikation	5 412
Kabel TV	3 110
Övrigt	1 334
Summa	52 188

Not 15 Kassa och bank

	2014-12-31
Kassa och bank	
SEB	5 401 154
Ålandsbanken	3 129 345
Ålandsbanken	2 706 695
SEB	1 552
Summa	11 238 746

Not 16 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reparations- fond	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Förändring av instatskapital	27 145 049		2 364 258		
Disposition av föregående års resultat					
Årets resultat					-401 977
Vid årets slut	27 145 049	-	2 364 258	-	-401 977

Not 17 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	2014-12-31
Ålandsbanken 23115076442	28 800 000
Ålandsbanken 23115076450	5 000 000
Summa	33 800 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31
Upplupna arvoden	44 400
Upplupna sociala avgifter	13 950
Upplupna räntekostnader	7 583
Förutbetalda avgifter och hyror	152 293
Beräknat revisionsarvode	20 000
Värmekostnader	60 072
Elkostnader	5 846
Restate	5 538
Summa	309 682

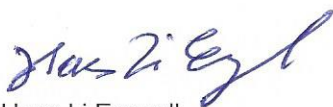
α

Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Ort och datum

Svedmyra 201505.04



Hans Li Engnell



Evangelina Alcartado Fjord



Magnus Kämpe



Anders Nykvist



Mercedes Velarde-Alvarez

Min revisionsberättelse har lämnats den

12/5 -2015



CARINA TORESSON

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Tallstigen för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Den standarden kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Avsättning till renoveringsfond om 2 700 tkr har vid förvärvet felaktigt ökat anskaffningsvärdet på byggnader med 2 700 tkr.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen, med reservation för ovanstående, i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av BRF Tallstigen ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker med reservation för ovanstående att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Tallstigen för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

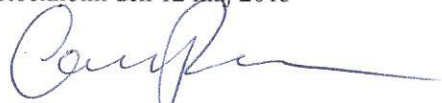
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 12 maj 2015


Carina Toresson