

Bostadsrättsföreningen TÄPPAN
Org. nr 762000-0138

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret
2015-01-01 – 2015-12-31

Innehåll	Sida
Verksamhetsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar med noter	6-10

Alla belopp redovisas i kronor

Årsredovisning

Styrelsen för Brf TÄppan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-04-22 bestått av:

Ordinarie ledamöter	Rune Albinsson Elsie Krantz Veijo Koivuoja Per Lindström Emil Gustavsson	Ordf.
Suppleant	Maritha Albinsson	
Revisor	Bengt Strömvall	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-07-27. Räkenskapsår är lika med kalenderår. Ordinarie Bolagsstämma skall hållas senast den 30 juni.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, TÄppan 15 bebyggdes 1966 av Byggnadsfirma Anders Diös AB och är belägen i Ämås kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 12 lägenheter och 1 lokal, varav lokalen är hyresrätt. Dessutom finns 12 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

12 st	3 rum och kök	Total bostadsyta: 961,5 kvm	Total lokalyta: 85,5 kvm
-------	---------------	-----------------------------	--------------------------

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2(3) lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 17 (16) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8(7) protokollförda sammanträden.

Bokföringen har skötts av Lizbeth Norum, REDO Företags Consult.

Elsie Krantz har skött alla betalningsärenden mm.

Trappstädningen har utförts av Eva Eriksson-Karlsson.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar samt skadedjursförsäkrad i Anticimex.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfond sker av beslutande organ som är styrelsen enligt stämmobeslut 2015-04-22 och omföring görs via balanserat resultat.

Under 2015 har ingen omföring gjorts.

Förslag till resultatdeposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	69 749
årets resultat	54 822
Totalt	124 571

balanseras i ny räkning

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

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1966.

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med hel skatt (0,3 %).

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokalen beskattas med 1 %.

Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen eller andra ändringar som påverkar fastighetsskatten.

Verksamhet under året

Under 2015 har löpande underhåll gjorts med bl.a målning av carportar och förråd.

Besiktning av samtliga balkonger har utförts och därefter fastsättning av balkongräcken.

Man har även monterat postboxar i de två ingångarna.

Årsavgifter

Årsavgiften hade varit oförändrad sedan den 1 juli 2010.

En höjning med 200 kr/mån och lägenhet gjordes 2013-07-01

Genomsnittlig årsavgift därefter uppgår till ca 562 kr/kvm.

Resultaträkning	Not	2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Föreningens intäkter	1	573 768	562 768
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-49 990	-43 550
Driftkostnader	3	-222 999	-222 285
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-33 267	-27 160
Personalkostnader	5	-37 641	-39 698
Avskrivningar	6	-101 912	-101 409
Resultat före finansiella poster		127 959	128 666
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-73 137	-89 947
Resultat efter finansiella poster		54 822	38 719
Årets resultat		54 822	38 719

Balansräkning

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader	9	410 187	418 351
Ombyggn.stambyte och tak		1 844 490	1 891 666
Anläggning och nya fönster		996 262	1 030 814
Mark		144 000	144 000
Inventarier	10	14 859	26 879
		<u>3 409 798</u>	<u>3 511 710</u>

Summa anläggningstillgångar **3 409 798** **3 511 710**

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 30 815 34 989

Kassa och bank

402 590 290 592

Summa omsättningstillgångar **433 405** **325 581**

Summa tillgångar **3 843 203** **3 837 291**

Eget kapital och skulder

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Insatser		118 800	118 800
Hysesrätt ombildad till bostadsrätt	13	10 350	10 350
Upplåtelseavgifter	14	29 650	29 650
Yttre reparationsfond		687 834	687 834

Summa bundet eget kapital **846 634** **846 634**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		69 749	31 030
Årets resultat		54 822	38 719
		<u>124 571</u>	<u>69 749</u>

Summa eget kapital **971 205** **916 383**

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	2 778 120	2 787 320
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 287	10 505
Övriga skulder	16	27 484	59 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	59 107	63 584
Summa kortfristiga skulder		93 878	133 588
Summa eget kapital och skulder		3 843 203	3 837 291
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		2 781 615	2 781 615
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består (främst) av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ fattat beslut.

Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman 2015-04-22

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2015-12-31	2014-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	33 360	33 360
Hysesintäkter p-platser	7 200	7 200
Årsavgifter bostäder	455 340	455 340
Uppvärmning	77 868	77 868
Avs inre rep fond	0	-11 000
	573 768	562 768
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	49 990	43 550

Brf Täppan
762000-0138

2015-12-31 2014-12-31

3 Driftskostnader

Yttre renhållning/snöröjning/sotning	10 217	7 579
Fastighetsel	92 070	90 562
Uppvärmning	35 637	39 566
Vatten	38 841	40 150
Sophämtning	8 790	8 790
Fastighetsförsäkringar	20 652	19 907
Kabel-TV	4 796	3 735
Fastighetsskatt	11 996	11 996
	<u>222 999</u>	<u>222 285</u>

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	12 717	6 810
Förvaltningsarvode	20 550	20 350
	<u>33 267</u>	<u>27 160</u>

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	16 996	15 997
Löner	15 000	17 250
Sociala avgifter	5 645	6 451
	<u>37 641</u>	<u>39 698</u>

6 Avskrivningar

Byggnad	8 164	8 160
Stambyte, tak, fönster	65 553	65 553
Anläggningar	16 175	16 176
Inventarier	12 020	11 520
	<u>101 912</u>	<u>101 409</u>

Fr o m 040630 har avskrivning på fastighetens bokförda värde skett med 1 % av anskaffningsvärdet 816 415 kronor = 8 164 kronor
 Avskrivning stambyte, nytt tak och fönster görs med 2 % per år av ombyggnadskostnaden.
 Anläggningar avser panncentral samt värmepump. Avskrivning görs med 4% per år.
 Avskrivning på inventarier görs med 10-20 % på anskaffningsvärdet.

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	0	0
---------------	---	---

Brf Tjappan
762000-0138

2015-12-31 2014-12-31

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader 73 137 89 947

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnad	3 175 205	3 175 205
Ingående anskaffningsvärde anläggningar	240 000	240 000
Ingående anskaffningsvärde värmepump	164 370	164 370
Ombyggnad fönsterbyte	918 875	918 875
	<u>4 498 450</u>	<u>4 498 450</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-1 157 619	-1 067 730
Årets avskrivningar enligt plan	-89 892	-89 889
	<u>-1 247 511</u>	<u>-1 157 619</u>

Utgående bokfört värde

3 250 939 3 340 831

Taxeringsvärden byggnader
Taxeringsvärden mark

2 997 000	2 997 000
745 000	745 000
<u>3 742 000</u>	<u>3 742 000</u>

I restvärdet ingår panncentral med 8.950 kr (18.550)
och värmepump med 105.192 kr.(111.767)

10 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	80 137	80 137
Årets inköp inventarier	0	0
	<u>80 137</u>	<u>80 137</u>

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-53 258	-41 738
Årets avskrivningar enligt plan	-12 020	-11 520
	<u>-65 278</u>	<u>-53 258</u>

Utgående bokfört värde

14 859 26 879

Brf Tjppan
762000-0138

2015-12-31 2014-12-31

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Skattefordringar	2 866	1 672
Förutbetald försäkringspremie	16 202	15 252
Övr interimfordringar	11 747	18 065
	<u>30 815</u>	<u>34 989</u>

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	129 150	29 650	687 834	31 030	38 719
Disposition av föregående års resultat				38 719	-38 719
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	129 150	29 650	687 834	69 749	54 822

13 Hyresrätt ombildad till bostadsrätt

Hyresrätt nr 1 har ett tidigare år ombildats till bostadsrätt och åsatts insats 10 350 kr

14 Upplåtelseavgifter

Hyresrätt nr 1 som ett tidigare år ombildats till bostadsrätt och vid försäljning marknadsvärdet översteg insatsen enligt ekonomisk plan med 29 650 kr.

15 Fastighetslån

Långgivare: Stadshypotek

Fastighetslån nr 1	359 120	361 520
Fastighetslån nr 2	1 463 400	1 468 200
Fastighetslån nr 3	955 600	957 600
	<u>2 778 120</u>	<u>2 787 320</u>

16 Övriga skulder

Källskatt och sociala avg	5 678	6 379
Inre reparationsfond	21 806	53 120
	<u>27 484</u>	<u>59 499</u>

Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 0 (11.000) kronor.
Uttag under året har gjorts med 31.314 (16.810) kronor.


Brf Täppan
762000-0138

2015-12-31 2014-12-31


**17 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	45 034	47 814
Upplupna elavgifter	12 823	14 289
Övriga uppl. Kostnader	1 250	1 481
	<u>59 107</u>	<u>63 584</u>

Amål den 10 maj 2016



Rune Albinsson
ordförande



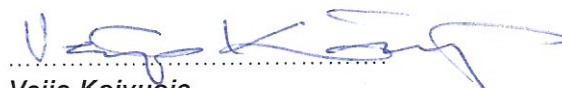
Per Lindström



Emil Gustavsson



Elsie Krantz



Veijo Koivu

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 2016 05 18



Bengt Strömwall
Revisor