

Bostadsrättsföreningen TÄPPAN
Org. nr 762000-0138

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Tilläggsupplysningar
med noter

Alla belopp redovisas i kronor

Brf Täppan
762000-0138

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Täppan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämma 2018-05-30 bestått av:

Ordinarie ledamöter	Kjell-Åke Andersson	Ordf.
	Bengt-Åke Larsson	
	Maria Olsen (till 2018-10-31)	
	Veijo Koivuoja	
	Inga Gyllander	

Suppleant	Britt Marie Krabo
-----------	-------------------

Revisor	Per Lindström
---------	---------------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-21. Räkenskapsår är lika med kalenderår. Ordinarie bolagsstämma skall hållas senast den 30 juni.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Täppan 15 byggdes 1966 av Byggnadsfirma Anders Diös AB och är belägen i Åmåls kommun.

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 1(0) lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktningvärda 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 bostadsrättsinnehavaren till avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 16(17) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Bokföringen har skötts av Lars Gunnar Consulting

Betalningsärenden mm har skötts av B-Å Larsson

Trappstädning har utförts av Eva Eriksson-Karlsson

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva

Brf Täppan
762000-0138

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Söderbergs & Partners samt skadedjursförsäkrad i Nomor.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och i anspråkstagande av yttre reparationsfond sker av beslutande organ som är styrelsen enligt stämmobeslut 2018-05-30 och omföring görs via balanserat resultat.

Under 2018 har ingen omföring gjorts.

Förslag till resultatdeposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	188 973
årets resultat	72 895
Totalt	261 868

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 skattelagstiftelsen eller andra ändringar som påverkar fastighetsskatten.

Verksamhet under året

Vi har uppvaktat vår städerska Eva som har städat vårt hus i 40 år.

Vi har bjudit på Våffelfika 24/3, Sommarfika 14/6, Kräftskiva 11/8 samt Adventsfika 8/12.

Under 2018 har följande arbeten utförts:

Ny cirkulationspump för hetvatten har bytts ut av Jannes Rör AB.

Lösullsisolering samt landgångsbyggnation har utförts av Isolar Karlstad.

Ny energideklaration har gjorts av ANTICIMEX.

Radonmätning genom RADONOVA har gjorts i 6 lägenheter.

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) har utförts av Sotning & Ventilation AB.

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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Föreningens intäkter	1	583 464	553 395
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-45 849	-105 312
Driftkostnader	3	-269 310	-221 201
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-39 677	-33 399
Personalkostnader	5	-12 158	-11 070
Avskrivningar	6	-102 741	-99 121
Summa kostnader		-469 735	-470 103
Resultat före finansiella poster		113 729	83 292
Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter	7	0	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-40 835	-37 001
Resultat efter finansiella poster		72 894	46 300
Årets resultat		72 894	46 300

Balansräkning

Tillgångar	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	385 700	393 862
Ombyggn. Stambyte, tak o fönster		2 715 002	2 693 277
Anläggning		118 088	140 502
Mark		144 000	144 000
Inventarier	10	0	0
		3 362 790	3 371 641
Summa anläggningstillgångar		3 362 790	3 371 641
Omsättningstillgångar			
<u>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>			
	11	9 883	5 276
<u>Kassa och bank</u>		512 751	466 460
Summa omsättningstillgångar		522 634	471 736
Summa tillgångar		3 885 424	3 843 377
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet Eget kapital</u>			
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
		846 634	846 634
Summa bundet eget kapital		846 634	846 634
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		188 973	142 673
Årets resultat		72 895	46 300
		261 868	188 973
Summa eget kapital		1 108 502	1 035 607

Brf Tällan
762000-0138

Balansräkning

Långfristiga skulder	Not	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	15	2 684 320	2 709 320

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		21 529	25 445
Övriga skulder	16	19 627	22 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>51 446</u>	<u>50 852</u>
		92 602	98 450
Summa kortfristiga skulder		92 602	98 450
Summa eget kapital och skulder		3 885 424	3 843 377

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.

Periodiseringar 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 ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ fattat beslut.

Motsvarande gäller för ianspråkstagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

1 Föreningens intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Hysesintäkter lokal	0	0
Hysesintäkter p-platser	14 400	14 400
Årsavgifter bostäder	448 140	446 775
Uppvärmning	77 868	77 868
Fiberanslutning	<u>43056</u>	<u>14 352</u>
	583464	553 395

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	45 849	105 312
----------------------	--------	---------

Brf Tjappan
762000-0138

3 Driftskostnader	2018-12-31	2017-12-31
Yttre renhållning/snröjning/sotning	10 006	1 917
Fastighetsel	95 046	89 782
Uppvärmning	47 500	42 100
Vatten	36 986	36 360
Sophämtning	9 710	8 949
Fastighetsförsäkring	14 411	10 779
Kabel-TV/Fiber	41 975	17 638
Fastighetsskatt	<u>13 676</u>	<u>13 676</u>
	269 310	221 201

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	30 221	23 348
Förvaltningsarvode	<u>9 456</u>	<u>10 051</u>
	39 677	33 399

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	0	0
Löner	9 000	9 000
Sociala avgifter	2 069	2 070
Övriga personalkostnader	<u>1 089</u>	<u>0</u>
	12 158	11 070

6 Avskrivningar

Byggnad	8 162	8 165
Stambyte, tak, fönster	72 165	69 761
Anläggning	22 414	18 335
Inventarier	<u>0</u>	<u>2 860</u>
	102 741	99 121

Fr o m 040630 har avskrivning av fastighetens bokförda värde skett med 1% av anskaffningsvärdet
816 415 kr = 8 164 kr

Avskrivning stambyte, nytt tak och fönster görs med 2% per år av ombyggnadskostnaden.

Anläggning avser panncentral samt värmepump med en avskrivning med 4% per år, samt
fiberanläggning med en avskrivning med 10% per år.

Avskrivning på inventarier görs med 10-20% av anskaffningsvärdet.

7 Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter

Ränteintäkter på skattekonto	0	9
------------------------------	---	---

Brf Täppan
762000-0138

	2018-12-31	2017-12-31
8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	40 835	37 001
9 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	4 196 063	4 196 063
Ingående anskaffningsvärde anläggningar	465 242	465 242
Mark	144 000	144 000
Årets investering(isolering av vind)	93 890	
	<u>4 899 195</u>	<u>4 805 305</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 433 664	-1 337 403
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-102 741</u>	<u>-96 261</u>
	-1 536 405	-1 433 664
Utgående bokfört värde	3 362 790	3 371 641
Taxeringsvärden byggnader	2 997 000	2 997 000
Taxeringsvärden mark	<u>745 000</u>	<u>745 000</u>
	3 742 000	3 742 000
10 Maskiner och inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	80 137	80137
Årets inköp inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 137	80137
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-80 137	-77 278
Årets avskrivningar enligt plan	<u>0</u>	<u>-2 859</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-80 137	-80 137
Utgående bokfört värde	0	0

Brf Täppan
762000-0138

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	0	28
Skattefordringar	457	457
Förutbetald försäkringspremie	<u>5 300</u>	<u>4 791</u>
	5 757	5 276

12 Färändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	129 150	29 650	687 834	188 973	1 035 607
Disposition av föregående års resultat				72 895	
Årets resultat					72 895
Belopp vid årets utgång	129 150	29 650	687 834	261 868	1 108 502

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	279 320	304 320
Fastighetslån nr 2	1 454 200	1 454 200
Fastighetslån nr 3	<u>950 800</u>	<u>950 800</u>
	2 684 320	2 709 320

16 Övriga skulder

Källskatt och sociala avgifter	347	347
Inre reparationsfond	<u>19 280</u>	<u>21 806</u>
	19 627	22 153

Inre reparationsfond

Lägenhet nr	Kronor
1	4737
6	8756
9	5009
10	<u>778</u>
Summa	19280

Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 0(0) kronor.

Uttag under året har gjorts med 2 526(0) kronor.

Upplupen ej bokförd skuld till SE-Bygg/Svea inkasso kr 45125 + ränta kr 12048 = 58173 kr

Brf Täppan
762000-0138

17 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter
Förutbetalda hyror och avgifter
Övriga uppl. kostnader

2018-12-31

2017-12-31

49 987

49 987

1 459

865

51 446

50 852

Amål den 2019-04-23



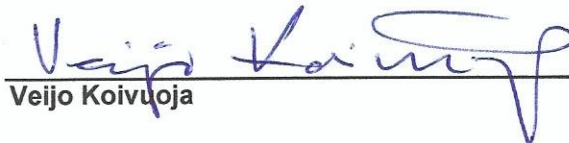
Kjell-Åke Andersson
ordförande



Bengt-Åke Larsson



Inga Gyllander



Veijo Koivu

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 30/4 2019



Per Lindström
Revisor