

Bostadsrättsföreningen TÄPPAN
Org. nr 762000-0138

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

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 2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämma 2019-05-23 bestått av:

Ordinarie ledamöter	Kjell-Åke Andersson Bengt-Åke Larsson Veijo Koivuoja Inga Gyllander Britt-Marie Krabo	Ordf.
Suppleant	Bengt Andersson	
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 0(1) 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(16) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Bokföringen har skötts av LG 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 ianspråkstagande av yttre reparationsfond sker av beslutande organ som är styrelsen enligt stämmobeslut 2019-05-23 och omföring görs via balanserat resultat.

Under 2019 har ingen omföring gjorts.

Förslag till resultatdeposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	261 868
årets resultat	114 530
Totalt	376 398

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 bjudit på Våffelfika 23/3, Kräftskiva 17/8 samt Adventsfika 7/12.

Gemensamma städdagar var 25/4 samt 7/10.

Under 2019 har följande arbeten utförts:

Byte av samtliga lägenheters ytterdörrar samt båda yttre källardörrar har utförts av SECOR.

Årsavgifter

Årsavgiften hade varit oförändrad sedan 2013-07-01.

Genomsnittlig årsavgift uppgår till ca 563 kr/kvm.

Resultaträkning

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Föreningens intäkter	1	583 464	583 464
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-11 509	-45 849
Driftkostnader	3	-276 384	-269 310
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-19 619	-39 677
Personalkostnader	5	-10 794	-12 158
Avskrivningar	6	-109 348	-102 741
Summa kostnader		-427 654	-469 735
Resultat före finansiella poster		155 810	113 729
Räntekostnader och liknande resultatkostnader	7	-41 280	-40 835
Resultat efter finansiella poster		114 530	72 894
Årets resultat		114 530	72 894

Balansräkning

Tillgångar	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	377 537	385 700
Ombyggn. Stambyte, tak o fönster		2 872 981	2 715 002
Anläggning		95 674	118 088
Mark		144 000	144 000
Inventarier	9	0	0
		3 490 192	3 362 790
Summa anläggningstillgångar		3 490 192	3 362 790
 Omsättningstillgångar			
<u>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>			
	10	10 056	9 883
<u>Kassa och bank</u>		456 343	512 751
Summa omsättningstillgångar		466 399	522 634
Summa tillgångar		3 956 591	3 885 424
 Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet Eget kapital</u>			
Insatser		118 800	118 800
Hysesrätt ombildad till bostadsrätt	12	10 350	10 350
Upplåtelseavgifter	13	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		261 868	188 973
Årets resultat		114 530	72 895
		376 398	261 868
Summa eget kapital		1 223 032	1 108 502

Brf Täppan
762000-0138

Balansräkning

Långfristiga skulder	Not	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	14	2 648 600	2 684 320

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		21 641	21 529
Övriga skulder	15	6 088	19 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>57 230</u>	<u>51 446</u>
		84 959	92 602
Summa kortfristiga skulder		84 959	92 602
Summa eget kapital och skulder		3 956 591	3 885 424

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

	2019-12-31	2018-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokal	0	0
Hysesintäkter p-platser	14 400	14 400
Årsavgifter bostäder	448 140	448 140
Uppvärmning	77 868	77 868
Fiberanslutning	<u>43 056</u>	<u>43 056</u>
	583 464	583 464
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	11 509	45 849

	2019-12-31	208-12-31
3 Driftskostnader		
Yttre renhållning/snöröjning/sotning	8 343	10 006
Fastighetsel	102 525	95 046
Uppvärmning	48 275	47 500
Vatten	34 660	36 986
Sophämtning	8 790	9 710
Fastighetsförsäkring	17 060	14 411
Kabel-TV/Fiber	43 056	41 975
Fastighetsskatt	<u>13 676</u>	<u>13 676</u>
	276 385	269 310
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	13 165	30 221
Förvaltningsarvode	<u>6 454</u>	<u>9 456</u>
	19 619	39 677
5 Personalkostnader		
Styrelsearvode	0	0
Löner	9 000	9 000
Sociala avgifter	1 794	2 069
Övriga personalkostnader	<u>0</u>	<u>1 089</u>
	10 794	12 158
6 Avskrivningar		
Byggnad	8 163	8 162
Stambyte, tak, fönster	78 771	72 165
Anläggning	22 414	22 414
Inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>
	109 348	102 741

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.

Brf Täppan
762000-0138

7 Räntekostnader och liknande resultatposter	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	-41 280	-40 835

8 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	4 289 953	4 196 063
Ingående anskaffningsvärde anläggningar	465 242	465 242
Mark	144 000	144 000
Årets investering(dörrbyte i lägenheter)2019	236 750	
Årets investering(isolering av vind)2018		<u>93 890</u>
	<u>5 135 945</u>	<u>4 899 195</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 536 405	-1 433 664
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-109 348</u>	<u>-102 741</u>
	-1 645 753	-1 536 405

Utgående bokfört värde	3 490 192	3 362 790
-------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärden byggnader	4 046 000	2 997 000
Taxeringsvärden mark	<u>1 080 000</u>	<u>745 000</u>
	5 126 000	3 742 000

9 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	80 137	80137
Årets inköp inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 137	80137

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-80 137	-80 137
Årets avskrivningar enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-80 137	-80 137

Utgående bokfört värde	0	0
-------------------------------	----------	----------

Brf Täppan
762000-0138

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2019-12-31

2018-12-31

Skattefordringar	0	457
Förutbetald försäkringspremie	<u>5 880</u>	<u>5 300</u>
	5 880	5 757

11 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	129 150	29 650	687 834	261 868	1 108 502
Årets resultat				114 530	
Belopp vid årets utgång	129 150	29 650	687 834	376 398	1 223 032

12 Hyresrätt ombildad till bostadsrätt

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

13 Upplåtelseavgifter

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

14 Fastighetslån

Långgivare: Stadshypotek

Fastighetslån nr 1	254 320	279 320
Fastighetslån nr 2	1 452 988	1 454 200
Fastighetslån nr 3	<u>941 292</u>	<u>950 800</u>
	2 648 600	2 684 320

15 Övriga skulder

Källskatt och sociala avgifter	301	347
Inre reparationsfond	<u>5 787</u>	<u>19 280</u>
	6 088	19 627

Inre reparationsfond

Lägenhet nr	Kronor
9	5009
10	<u>778</u>
Summa	5787

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

Uttag under året har gjorts med 13 493(2 526) kronor.

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

Brf Täppan
762000-0138

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	49 987	49 987
Övriga uppl. kostnader	<u>7 243</u>	<u>1 459</u>
	57 230	51 446

Amål den 2020- 04-15



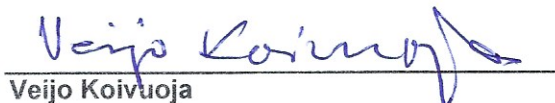
Kjell-Ake Andersson
ordförande



Bengt-Ake Larsson



Inga Gyllander



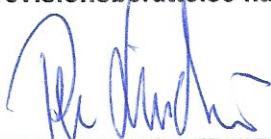
Veijo Koivuoja



Britt-Marie Krabo

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 25/4 2020



Per Lindström
Revisor