

Original

1

Bostadsrättsföreningen TÄPPAN
Org. nr 762000-0138

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

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 2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan extrastämma 2016-07-14 bestått av:

Ordinarie ledamöter	Kjell-Åke Andersson Bengt-Åke Larsson Maria Olsen Veijo Koivuoja Inga Gyllander	Ordf.
Suppleant	Pia Martinsen	
Revisor	Per Lindström	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-07-10. 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(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 17(18) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Bokföringen har skötts av Lars Gunnar Consulting

Betalningsärenden mm har skötts av B-Å Larsson

Trappstädning av 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 2017-05-09 och omföring görs via balanserat resultat.

Under 2017 har ingen omföring gjorts.

Förslag till resultatdeposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	142 673
årets resultat	46 300
Totalt	188 973

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

Under 2017 har följande arbeten utförts:

El-uttag monterades in i de källarförråd där sådant saknades av El-Micke.

Två förvaringsskåp för medlemmarna monterades i hobbyrummet.

Ny cirkulationspump samt hetvattenpump för bergvärmnen har bytts ut av Roy Kall.

Fiber från Telia har installerats i huset, installationen gjordes av Scanova.

Samtliga rör och kopplingar i backen till bergvärmnen har bytts ut, grävningen utfördes av Åmåls Gräv svetsning av rören samt byte av kopplingar utfördes av Säfte Brunnsborring.

Ny försäkring för Brf Täppan har tecknats hos Söderberg & Partner.

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	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Föreningens intäkter	1	553 395	540 408
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-105 312	-61 268
Driftkostnader	3	-221 201	-215 639
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-33 399	-62 259
Personalkostnader	5	-11 070	-21 876
Avskrivningar	6	-99 121	-101 892
Summa kostnader		-470 103	-462 934
Resultat före finansiella poster		83 292	77 474
Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter	7	9	16
Räntekostnader och liknande resultatkostnader	8	-37 001	-59 388
Resultat efter finansiella poster		46 300	18 102
Årets resultat		46 300	18 102

Balansräkning

Tillgångar	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	393 862	402 027
Ombyggn. Stambyte, tak o fönster		2 693 277	2 763 038
Anläggning		140 502	97 965
Mark		144 000	144 000
Inventarier	10	<u>0</u>	<u>2 859</u>
		3 371 641	3 409 889
Summa anläggningstillgångar		3 371 641	3 409 889
Omsättningstillgångar			
<u>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>			
	11	5 276	9 151
<u>Kassa och bank</u>		466 460	443 393
Summa omsättningstillgångar		471 736	452 544
Summa tillgångar		3 843 377	3 862 433
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		<u>687 834</u>	<u>687 834</u>
		846 634	846 634
Summa bundet eget kapital		846 634	846 634
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		142 673	124 571
Årets resultat		<u>46 300</u>	<u>18 102</u>
		188 973	142 673
Summa eget kapital		1 035 607	989 307

Brf TÄppan
762000-0138

Balansräkning

Långfristiga skulder	Not	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	15	2 709 320	2 768 520
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 445	36 305
Övriga skulder	16	22 153	22 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>50 852</u>	<u>46 148</u>
		98 450	104 606
Summa kortfristiga skulder		98 450	104 606
Summa eget kapital och skulder		3 843 377	3 862 433
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

	2017-12-31	2016-12-31
Hysesintäkter lokal	0	0
Hysesintäkter p-platser	14 400	14 400
Årsavgifter bostäder	446 775	448 140
Uppvärmning	77 868	77 868
Fiberanslutning	<u>14352</u>	<u>0</u>
	553395	540 408

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	105 312	61 268
----------------------	---------	--------

Brf TÄppan
762000-0138

	2017-12-31	2016-12-31
3 Driftskostnader		
Yttre renhållning/snöröjning/sotning	1 917	14 467
Fastighetsel	89 782	91 097
Uppvärmning	42 100	32 265
Vatten	36 360	37 884
Sophämtning	8 949	7 907
Fastighetsförsäkring	10 779	16 124
Kabel-TV/Fiber	17 638	3 899
Fastighetsskatt	<u>13 676</u>	<u>11 996</u>
	221 201	215 639
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	23 348	40 983
Förvaltningsarvode	<u>10 051</u>	<u>21 276</u>
	33 399	62 259
5 Personalkostnader		
Styrelsearvode	0	6 000
Löner	9 000	12 000
Sociala avgifter	<u>2 070</u>	<u>3 876</u>
	11 070	21 876
6 Avskrivningar		
Byggnad	8 165	8 160
Stambyte, tak, fönster	69 761	65 556
Anläggning	18 335	16 176
Inventarier	<u>2 860</u>	<u>12 000</u>
	99 121	101 892
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	9	0

Brf TÄppan
762000-0138

**8 Räntekostnader och liknande
resultatposter**

2017-12-31

2016-12-31

Räntekostnader

37 001

59 388

9 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnad

4 196 063

4 094 080

Ingående anskaffningsvärde anläggningar

404 370

404 370

Mark

144 000

144 000

Årets investering(balkonger+akustiktak)

101 983

Årets investering(fiberanslutning)

60 872

4 805 305

4 744 433

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan

-1 337 403

-1 247 511

Årets avskrivningar enligt plan

-96 261

-89 892

-1 433 664

-1 337 403

Utgående bokfört värde

3 371 641

3 407 030

Taxeringsvärden byggnader

2 997 000

2 997 000

Taxeringsvärden mark

745 000

745 000

3 742 000

3 742 000

10 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

80 137

80137

Årets inköp inventarier

0

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

80 137

80137

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan

-77 278

-65 278

Årets avskrivningar enligt plan

-2 859

-12 000

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-80 137

-77 278

Utgående bokfört värde

0

2 859

Brf Täppan
762000-0138

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2017-12-31

2016-12-31

Skattekonto

Skattefordringar	28	
Förutbetald försäkringspremie	457	1 740
Övriga interimfordringar	4 791	7 185
	<u>0</u>	<u>226</u>
	5 276	9 151

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	142 673	989 307
Disposition av föregående års resultat				46 300	
Årets resultat					46 300
Belopp vid årets utgång	129 150	29 650	687 834	188 973	1 035 607

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	304 320	356 720
Fastighetslån nr 2	1 454 200	1 458 600
Fastighetslån nr 3	<u>950 800</u>	<u>953 200</u>
	2 709 320	2 768 520

16 Övriga skulder

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

Inre reparationsfond

Lägenhet nr	Kronor
1	4737
3	2526
6	8756
9	5009
10	<u>778</u>
Summa	21806

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

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

Upplupen ej bokförd skuld till SE-Bygg/Svea inkasso kr 45 125+ränta kr 12 048=58 173

Brf Täppan
762000-0138

**17 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter
Övriga uppl. kostnader

2017-12-31

49 987

865

50 852

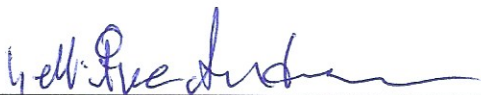
2016-12-31

45 034

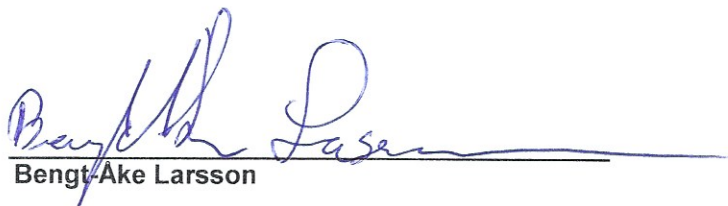
1 114

46 148


Amål den 2018-04-10



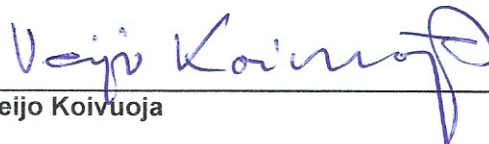
Kjell-Åke Andersson
ordförande



Bengt-Åke Larsson



Maria Olsen



Veijo Koivu

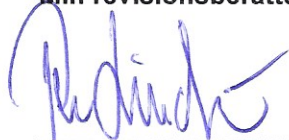


Inga Gyllander

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den

30/4 2018



Per Lindström
Revisor