

Bostadsrättsföreningen TÄPPAN
Org. nr 762000-0138

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Tilläggsupplysningar
med noter

Alla belopp redovisas i kronor

Brf Tappan
762000-0138

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Tappan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Kjell-Åke Andersson Bengt-Åke Larsson Maria Olsen Veijo Koivuoja Inga Sjöberg	Ordf.
Suppleant	Pia Martinsen	
Revisor	Sven Forsell	

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, Tappan 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(2) lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktningsvärda 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 18(17) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden varav 5 av den gamla styrelsen och 10 av den nya styrelsen.

Bokföringen har skötts av REDO Företags Consult 1/1 - 30/6 och LG Konsult 1/7 - 31/12
Betalningsärenden mm har skötts av Elsie Krantz 1/1 - 30/6 och B-Å Larsson 1/7 - 31/12

Trappstädning av utförts av Eva Eriksson-Karlsson
Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

Brf Täppan
762000-0138

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar samt skadedjursförsäkrad i Anticimex.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråkstagande av yttre reparationsfond sker av beslutande organ som är styrelsen enligt stämmobeslut 2016-07-14 och omföring görs via balanserat resultat.

Under 2016 har ingen omföring gjorts.

Förslag till resultatdeposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	124 571
årets resultat	18 102
Totalt	142 673

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 2016 har följande arbeten utförts:

Postboxarna sattes upp i trappuppgångarna 2015 och togs i bruk januari 2016.

Renovering av källarlokalen(Målarkompaniet) utfördes av medlemmarna.

Balkongrenoveringar utfördes av JOLU.

Akustikplattor uppsatta i trappuppgångarna av Hagalund.

Ny torktummlare installerades.

Hobbyrummet renoverades av medlemmarna.

Byte av cirkulationspump utfördes av Roy Kall.

Installation av utjämningskärl och byte till större expantionskärl på bergvärmeanläggningen utfördes av Thermia i Grums.

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	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Föreningens intäkter	1	540 408	573 768
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-61 268	-49 990
Driftskostnader	3	-215 639	-222 999
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-62 259	-33 267
Personalkostnader	5	-21 876	-37 641
Avskrivningar	6	-101 892	-101 912
Summa kostnader		-462 934	-445 809
Resultat före finansiella poster		77 474	127 959
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	16	0
Räntekostnader och liknande resultatkostnader	8	-59 388	-73 137
Resultat efter finansiella poster		18 102	54 822
Årets resultat		18 102	54 822

Balansräkning

Tillgångar	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	402 027	410 187
Ombyggn. Stambyte, tak o fönster		2 763 038	2 726 611
Anläggning		97 965	114 141
Mark		144 000	144 000
Inventarier	10	<u>2 859</u>	<u>14 859</u>
		3 409 889	3 409 798
Summa anläggningstillgångar		3 409 889	3 409 798
Omsättningstillgångar			
<u>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>			
	11	9 151	30 815
<u>Kassa och bank</u>		443 393	402 590
Summa omsättningstillgångar		452 544	433 405
Summa tillgångar		3 862 433	3 843 203
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		124 571	69 749
Årets resultat		<u>18 102</u>	<u>54 822</u>
		142 673	124 571
Summa eget kapital		989 307	971 205

Brf Täppan
762000-0138

Balansräkning

Långfristiga skulder	Not	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	15	2 768 520	2 778 120
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		36 305	7 287
Övriga skulder	16	22 153	27 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>46 148</u>	<u>59 107</u>
		104 606	93 878
Summa kortfristiga skulder		104 606	93 878
Summa eget kapital och skulder		3 862 433	3 843 203
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

	2016-12-31	2015-12-31
Hysesintäkter lokal	0	33 360
Hysesintäkter p-platser	14 400	7 200
Årsavgifter bostäder	448 140	455 340
Uppvärmning	77 868	77 868
Avs inre rep fond	0	-11 000
	540408	562 768

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	61 268	43 550
----------------------	--------	--------

Brf Täppan
762000-0138

	2016-12-31	2015-12-31
3 Driftskostnader		
Yttre renhållning/snöröjning/sotning	14 467	10 217
Fastighetsel	91 097	92 070
Uppvärmning	32 265	35 637
Vatten	37 884	38 841
Sophämtning	7 907	8 790
Fastighetsförsäkring	16 124	20 652
Kabel-TV	3 899	4 796
Fastighetsskatt	<u>11 996</u>	<u>11 996</u>
	215 639	222 999
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	40 983	12 717
Förvaltningsarvode	<u>21 276</u>	<u>20 550</u>
	62 259	33 267
5 Personalkostnader		
Styrelsearvode	6 000	16 996
Löner	12000	15 000
Sociala avgifter	<u>3876</u>	<u>5 645</u>
	21 876	37 641
6 Avskrivningar		
Byggnad	-8 160	8 164
Stambyte, tak, fönster	-65 556	65 553
Anläggning	-16 176	16 175
Inventarier	<u>-12 000</u>	<u>12 020</u>
	-101892	101 912
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. Avskrivning görs med 4% per år.		
Avskrivning på inventarier görs med 10-20% av anskaffningsvärdet.		
7 Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter		
Ränteintäkter på skattekonto	16	0

Brf Tappan
762000-0138

**8 Räntekostnader och liknande
resultatposter**

Räntekostnader

2016-12-31

2015-12-31

59 388

73 137

9 Byggnader och mark

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 förnsterbyte

918 875

918 875

Årets investering(balkonger+akustiktak)

101 983

4 600 433

4 498 450

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan

-1 247 511

-1 157 619

Årets avskrivningar enligt plan

-89 892

-89 892

-1 337 403

-1 247 511

Utgående bokfört värde

3 263 030

3 250 939

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

-65 278

-53 258

Årets avskrivningar enligt plan

-12000

-12 020

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-77 278

-65 278

Utgående bokfört värde

2 859

14 859

Brf Täppan
762000-0138

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2016-12-31

2015-12-31

Skattefordringar		1 740	2 866
Förutbetald försäkringspremie		7 185	16 202
Övriga interimfordringar		<u>226</u>	<u>11 747</u>
		9 151	30 815

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	129 150	29 650	687 834	124 570	971 204
Disposition av föregående års resultat				18 102	18 102
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	129 150	29 650	687 834	142 672	989 306

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	356 720	359 120
Fastighetslån nr 2	1 458 600	1 463 400
Fastighetslån nr 3	<u>953 200</u>	<u>955 600</u>
	2 768 520	2 778 120

16 Övriga skulder

Källskatt och sociala avgifter	347	5 678
Inre reparationsfond	<u>21 806</u>	<u>21 806</u>
	22 153	27 484

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 (31 314) 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

2016-12-31

2015-12-31

45 034

45 034

1 114

14 073


46 148

59 107

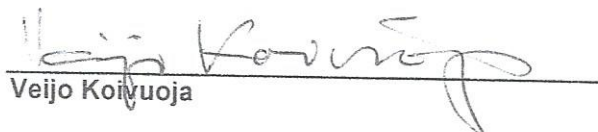
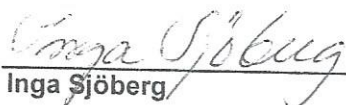
Amäl den 2017-04-10



Kjell-Åke Andersson
ordförande


Bengt-Åke Larsson

Maria Olsen


Veijo Koirvuoja

Inga Sjöberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivist den 17/4 - 2017



Sven Forsell
Revisor