

Bostadsrättsföreningen Östra Tandån 2
Org nr 716456-7831

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Rörbäcksnäs 20:146-20:154.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bengt Larsson	Ordförande
Olof Olofsson	Sekreterare
Ingvar Bergström	Kassör
Axel Sandahl	Ledamot
Johan Heneryd	Ledamot

Suppleanter har varit Ewa Göransson samt Anders Berglund.

Revisorer

Revisor har varit Stig Grosshed från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Förtroendevald föreningsrevisor har varit Hans Svensson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls i Tandådalen den 7 april 2012.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit ett konstituerande styrelsesammanträde i samband med föreningsstämman den 7 april 2012 samt ett styrelsemöte i Örebro den 11 oktober 2012. Vidare har styrelsen haft ett telefonsammanträde den 6 mars.

Under året har renovering av andelslägenheterna genomförts till en bruttokostnad om 493.691 kr. Renoveringen har finansierats genom ROT-bidrag om 128.900 kr samt genom uttag från andelsinnehavarnas "inre inventariefond".

Under året har en reparation av ett vattenläckage vid Sammilsvägen 3 A gjorts, till en kostnad om 11.865 kr. Vidare har samtliga byggnader sotats till en kostnad om 10.152 kr.

Av den preliminära konsumtionsavgiften på 100.000 kr förbrukades 96.967 kr. Överskottet 3.033 kr, överfördes till den inre inventariefonden.

Dessutom har andelsinnehavarna inbetalat 120.000 kr eller 1.500 kr per andel till samma fond där de mesta av de fonderade medlen har använts till årets renoveringar, kvarstår 5.481 kr.



Förvaltning

Den löpande bokföringen har förts av föreningens kassör.

Överlåtelser

Under året har 4 st överlåtelser ägt rum.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgifter	405 999	393 485	369 412	367 887	340 726
Resultat efter finansiella poster	-340 183	35 757	-148 505	-17 294	24 914
Soliditet	% 97	95	96	95	94

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Resultat och ställning

Resultatet av föreningens verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkningar och balansräkningar med noter.

Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten 104.717 kr, överförs i ny räkning.



Resultaträkning	Not	2012	2011
Nettoomsättning		405 999	393 485
Övriga rörelseintäkter		132 900	2 000
		538 899	395 485
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3	-823 315	-306 568
Personalkostnader	4	-41 890	-41 409
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-15 236	-15 071
Summa rörelsens kostnader		-880 441	-363 048
Rörelseresultat		-341 542	32 437
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 359	3 320
Summa resultat från finansiella investeringar		1 359	3 320
Resultat efter finansiella poster		-340 183	35 757
Bokslutsdispositioner	7	330 891	-24 964
Årets resultat		-9 292	10 793



Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	10 315 653	10 330 889
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		10 317 653	10 332 889
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		4 124	6 941
Övriga kortfristiga fordringar		1 000	5
		5 124	6 946
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	272 153	261 318
<u>Kassa och bank</u>		32 746	237 913
Summa omsättningstillgångar		310 023	506 177
Summa tillgångar		10 627 676	10 839 066
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		10 422 000	10 422 000



Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad förlust		-95 425	-106 218
Årets resultat		-9 292	10 793
		-104 717	-95 425
Summa eget kapital		10 317 283	10 326 575
Avsättningar	11	271 914	482 805
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	38 479	29 686
Summa kortfristiga skulder		38 479	29 686
Summa eget kapital och skulder		10 627 676	10 839 066
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört 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 har skett enligt god redovisningssed.

Avsättningar enligt årsredovisningslagen avser åtaganden mot utomstående parter. Föreningen har valt att även redovisa yttre och inre fond för underhåll som avsättning i balansräkningen. Fonden för yttre underhåll avser minimireservering för framtida underhåll, som regleras i stadgarna. Fonden för inre underhåll avser av stämman beslutade avgifter för beräknade framtida underhållskostnader för lägenheterna 13 A-B samt 17 A-B.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet. Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Ersättning till revisorerna

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Revisionsuppdrag	8 188	8 975
Andra uppdrag	4 000	4 000
	<u>12 188</u>	<u>12 975</u>



Not 3 Specifikation av sammanslagna resultatposter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Konsumtionskostnader för andelslägenheter	96 967	86 994
Investeringar i andelslägenheter	-	19 035
Renovering andelslägenheter	493 691	-
Reparationer	11 865	-
Taxebundna kostnader	61 591	48 871
Övriga driftskostnader	65 042	65 445
Förvaltning och administration	32 734	27 615
Fastighetsavgift	61 425	58 608
	<u>823 315</u>	<u>306 568</u>

Not 4 Anställda och personalkostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar till styrelse	35 200	35 200
Övriga sociala kostnader	4 692	4 692
Omkostnadsersättningar	1 998	1 517
	<u>41 890</u>	<u>41 409</u>
Totala löner , ersättningar och sociala avgifter		

Not 5 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,127 %
Markanläggningar	5 %



Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ränteintäkter	1 359	3 320
Summa	<u>1 359</u>	<u>3 320</u>

Not 7 Bokslutsdispositioner

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Avsättning till framtida yttre underhåll	-42 732	-34 992
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	11 865	-
Avsättning till inre inventariefond	-131 933	-9 007
Ianspråktagande av inre inventariefond	493 691	19 035
Summa	<u>330 891</u>	<u>-24 964</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 557 977	10 557 977
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 557 977	10 557 977
Ingående avskrivningar	-227 088	-212 017
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-15 236	-15 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-242 324	-227 088
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 315 653</u>	<u>10 330 889</u>
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige		
Taxeringsvärden byggnader	7 272 000	6 516 000
Taxeringsvärden mark	6 972 000	5 148 000
Summa taxeringsvärden	<u>14 244 000</u>	<u>11 664 000</u>



Not 9 Kortfristiga placeringar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Redovisat värde, totalt	272 153	261 318
	<u>272 153</u>	<u>261 318</u>
SHB e-Kapitalkonto		
Redovisat värde	24 914	124 051
SHB Lux Räntefond		
Redovisat värde	247 239	137 267
	<u>272 153</u>	<u>261 318</u>
Börsvärde eller motsvarande	272 153	261 318

Not 10 Förändring av eget kapital

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	<u>10 422 000</u>	<u>10 422 000</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat vid årets ingång	-95 425	-106 218
Årets resultat	-9 292	10 793
Balanserat resultat vid årets utgång	<u>-104 717</u>	<u>-95 425</u>

J

Not 11 Avsättningar

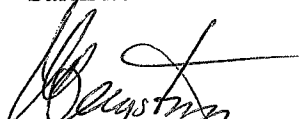
	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Avsättning till yttre reparationsfond		
Ingående balans	235 566	200 574
Årets avsättning	42 732	34 992
Årets ianspråktagande	-11 865	-
	<u>266 433</u>	<u>235 566</u>
Avsättning till inre inventariefond andelar		
Ingående balans	247 239	137 267
Andelsägarnas egna insättning	120 000	120 000
Årets avsättning	3 033	9 007
ROT-bidrag	128 900	-
Årets ianspråktagande	-493 691	-19 035
	<u>5 481</u>	<u>247 239</u>
Summa	<u>271 914</u>	<u>482 805</u>

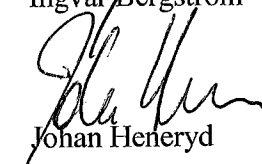


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	8 900	8 250
Övriga poster	29 579	21 436
Summa	<u>38 479</u>	<u>29 686</u>

Sälen 2013-02-12


Ingvar Bergström

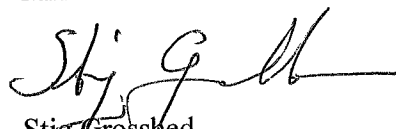

Johan Heneryd


Olof Olofsson


Bengt Larsson


Axel Sandahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-02-22.


Stig Grosshed
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Östra Tandån 2,
org. nr 716456-7831**

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Tandån 2 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östra Tandån 2 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

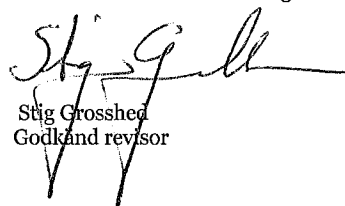
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vansbro den 22 februari 2013.



Stig Grosshed
Godkänd revisor