

Bostadsrättsföreningen Östra Tandån 2
Org nr 716456-7831

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

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 samt kontaktperson för andelsägarna
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 2014-04-20.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit ett konstituerande styrelsesammanträde i samband med föreningsstämman den 20 april 2014. Utöver detta har föreningen haft ett telefonsammanträde 2014-02-04 samt ett styrelsemöte i Örebro 2014-09-02. På mötet i Örebro beslutades om uttag av kapitaltillskott med 4.000 kr per år i 9 år för att återställa och förbättra föreningens likviditet efter de senaste årens stora kostnader för ommålning samt kostnader till vägföreningen.

Ombyggnad och asfaltering av Gilleråsvägen kostade vår förening under 2014 totalt 70.200 kr inkl årsavgift till vägföreningen.

Översyn och byte av takpannor har genomförts.

Checkkredit på 300.000 kr finns som har utnyttjats i begränsad omfattning under en kortare tid.

Andelsinnehavarna har betalt 64.000 kr till den egna "inre inventariefonden".

Av den preliminära konsumtionsavgiften på 106.000 kr förbrukades 105.681 kr. Överskottet 319 kr, överfördes till den inre inventariefonden.

Från fonden har gjorts uttag med 12.020 kr till köksblandare i 13 A, tvättställsblandare i 17 B,

inköp av mattor och golvlampor bl a.

Kvarstående medel i den inre inventariefonden är vid årets slut 115.878 kr.

Invändig målning av fönster i andelslägenheterna har belastats deras konsumtionskostnader i reparation och underhåll med 4.569 kr.

Byte av 2 st altandörrar i andelslägenheterna 13 B och 17 B har belastat föreningen med 18.297 kr.

Förvaltning

Den löpande bokföringen har förts av föreningens kassör.

Överlåtelser

Under året har 2 st överlåtelser ägt rum avseende andelslägenheter.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgifter	466 309	424 479	405 999	393 485	369 412
Resultat efter finansiella poster	-72 425	-384 380	-340 183	35 757	-148 505
Soliditet	% 98	98	97	95	96

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 300.821 kr, överförs i ny räkning.



Resultaträkning	Not	2014	2013
Nettoomsättning		466 309	424 479
Övriga rörelseintäkter		2 000	7 000
		468 309	431 479
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-403 283	-772 104
Personalkostnader	3	-41 544	-40 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-91 768	-15 402
Summa rörelsens kostnader		-536 595	-827 824
Rörelseresultat		-68 286	-396 345
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	12 048
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 166	-83
Summa resultat från finansiella investeringar		-4 139	11 965
Resultat efter finansiella poster		-72 425	-384 380
Bokslutsdispositioner	4	-9 033	272 334
Skatt på årets resultat		-	-2 600
Årets förlust		-81 458	-114 646

7

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	10 208 483	10 300 251
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		10 210 483	10 302 251
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		1 541	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 369	6 293
		7 910	6 293
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Övriga kortfristiga placeringar		687	687
<u>Kassa och bank</u>		70 179	52 707
Summa omsättningstillgångar		78 776	59 687
Summa tillgångar		10 289 259	10 361 938
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		10 422 000	10 422 000



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad förlust		-219 363	-104 717
Årets förlust		-81 458	-114 646
		-300 821	-219 363
Summa eget kapital		10 121 179	10 202 637
Avsättningar	7	136 612	63 579
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		-	717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		31 468	95 005
Summa kortfristiga skulder		31 468	95 722
Summa eget kapital och skulder		10 289 259	10 361 938
Ställda säkerheter		350 000	350 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, de så kallade K2-reglerna.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år

Bostadsrättsföreningen har under 2014 övergått till linjär avskrivning på byggnaderna i stället för som tidigare progressiv avskrivning. Detta har under 2014 medfört ökade avskrivningar på byggnaderna med 76.197 kr.

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 Specifikation av sammanslagna resultatposter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Konsumtionskostnader för andelslägenheter	105 681	99 712
Investeringar i andelslägenheter	12 020	6 189
Reparationer	25 550	384 100
Taxebundna kostnader	47 813	34 746
Övriga driftskostnader	111 705	148 310
Förvaltning och administration	36 506	35 381
Fastighetsavgift	64 008	63 666
	<u>403 283</u>	<u>772 104</u>

8

Not 3 Anställda och personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar till styrelse	35 200	35 200
Övriga sociala kostnader	4 535	4 692
Omkostnadsersättningar	1 809	426
Totala löner , ersättningar och sociala avgifter	<u>41 544</u>	<u>40 318</u>

Not 4 Bokslutsdispositioner

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Avsättning till framtida yttre underhåll	-42 732	-42 732
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	21 998	309 165
Avsättning till inre inventariefond	-319	-288
Ianspråktagande av inre inventariefond	12 020	6 189
Summa	<u>-9 033</u>	<u>272 334</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 557 977	10 557 977
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 557 977	10 557 977
Ingående avskrivningar	-257 726	-242 324
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-91 768	-15 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-349 494</u>	<u>-257 726</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 208 483</u>	<u>10 300 251</u>

7

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige		
Taxeringsvärden byggnader	7 272 000	7 272 000
Taxeringsvärden mark	6 972 000	6 972 000
Summa taxeringsvärden	<u>14 244 000</u>	<u>14 244 000</u>

Not 6 Förändring av eget kapital

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	<u>10 422 000</u>	<u>10 422 000</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat vid årets ingång	-219 363	-104 717
Årets resultat	-81 458	-114 646
Balanserat resultat vid årets utgång	<u>-300 821</u>	<u>-219 363</u>

Not 7 Avsättningar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Avsättning till yttre reparationsfond		
Ingående balans	-	266 433
Årets avsättning	42 732	42 732
Årets ianspråktagande	-21 997	-309 165
	<u>20 735</u>	<u>0</u>

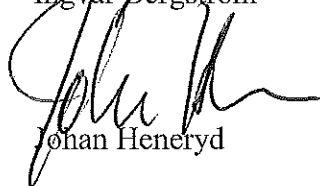


	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Avsättning till inre inventariefond andelar		
Ingående balans	63 580	5 481
Andelsägarnas egna insättning	64 000	64 000
Årets avsättning	318	288
Årets ianspråktagande	-12 021	-6 189
	<u>115 877</u>	<u>63 580</u>
Summa	<u>136 612</u>	<u>63 580</u>

Sälen 2015-03-11



Ingvar Bergström



Johan Heneryd



Olof Olofsson



Bengt Larsson



Axel Sandahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-03-26.



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 2014.

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 2014 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 2014.

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.

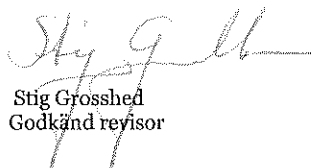
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 26 mars 2015



Stig Grosshed
Godkänd revisor