

Bostadsrättsföreningen Östra Tandån II
Org nr 716456-7831

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

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

Brf Östra Tandån II äger och förvaltar 9 st fastigheter, Rörbäcksnäs 20:146 - 20:154, belägna i Malung-Sälens kommun. På fastigheterna finns 9 parhus med 2 lägenheter i varje, totalt 18 lägenheter. Av dessa är 14 lägenheter helårsandelar och resterande 4 lägenheter veckoandelar med 20 veckor per lägenhet, totalt 80 veckoandelar.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Axel Sandahl	Ordförande
Olof Olofsson	Sekreterare
Ingvar Bergström	Kassör
Johan Heneryd	Ledamot
Anders Berglund	Ledamot

Suppleanter har varit Ewa Göransson samt Per Anders Akersten.

Axel Sandahl har varit sammankallande för gruppen med kontaktpersoner för andelsägarna.

Revisorer

Revisor har varit Erik Perjos från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Förtroendevald föreningsrevisor har varit Hans Svensson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls i Tandådalen 2016-03-27

1 konstituerande styrelsemöte i samband med årsstämman.

1 telefonsammanträde 2016-02-02

1 styrelsemöte i Örebro 2016-10-20

4 st överlåtelse har ägt rum under året.

Kapitaltillskott med 4.000 per lägenhet har gjorts under året och tillfört föreningen totalt 18 x 4.000 = 72.000 kr.

Kapitaltillskott skall ske med 4.000 per lägenhet och år i 9 år med start år 2015 för att återställa och förbättra föreningens likviditet efter de senaste årens stora kostnader för ommålning samt kostnader till vägföreningen.

Årsavgift till Gilleråsens Vägförening för 2016 har uppgått till 32.400 kr.

Målning av plåtskorstenarna har genomförts till en kostnad av 11.000 kronor. Kostnaden har belastats yttre reparationsfonden.

Arbete med komplettering av underhållsplanen pågår.

Andelsinnehavarna har betalat 80.000 kr till den egna Inre Inventariefonden. Av deras preliminära konsumtionsavgift på 108.000 kr, förbrukades 107.179 kr. Överskottet 821 kr tillfördes Inre Inventariefonden. Från fonden har gjorts uttag med 9.866 kr till bl.a. nya TV i 13A och nya madrasser i varje andelslägenhet.

Kvarstående i Inre Inventariefonden vid årets slut är 267.977 kr.

Planering av inre renovering av andelshusen våren 2018 har inletts.

Föreningen har stora problem med försenade betalningar av årsavgifterna från vissa andelsinnehavare vilket kräver merarbete för styrelsen. Till kommande år kommer strängare åtgärder att vidtas mot betalningsförseningar.

Förvaltning

Den löpande bokföringen har förts av föreningens kassör.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter	540 500	540 757	466 309	424 479	405 999
Resultat efter finansiella poster	63 198	62 052	-72 425	-384 380	-340 183
Soliditet	% 96	97	98	98	97

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 217.300 kr, överförs i ny räkning.

Resultaträkning	Not	2016	2015
Nettoomsättning		540 500	540 757
Övriga rörelseintäkter		4 000	4 000
		544 500	544 757
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-352 408	-350 734
Personalkostnader	3	-41 274	-41 471
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87 657	-87 657
Summa rörelsens kostnader		-481 339	-479 862
Rörelseresultat		63 161	64 895
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-2 887
Summa resultat från finansiella investeringar		37	-2 843
Resultat efter finansiella poster		63 198	62 052
Bokslutsdispositioner	4	-20 559	-21 170
Årets vinst		42 639	40 882

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	10 033 169	10 120 826
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		10 035 169	10 122 826
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		-	191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 632	6 515
		6 632	6 706
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Övriga kortfristiga placeringar		687	687
<u>Kassa och bank</u>		546 220	306 664
Summa omsättningstillgångar		553 539	314 057
Summa tillgångar		10 588 708	10 436 883

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		10 422 000	10 422 000
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserad förlust		-259 939	-300 821
Årets vinst		42 639	40 882
		-217 300	-259 939
Summa eget kapital		10 204 700	10 162 061
Avsättningar	7	338 341	237 782
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		1 159	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		44 508	37 040
Summa kortfristiga skulder		45 667	37 040
Summa eget kapital och skulder		10 588 708	10 436 883
Ställda säkerheter		Inga	Inga
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.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Konsumtionskostnader för andelslägenheter	107 179	101 430
Investeringar i andelslägenheter	9 867	5 426
Reparationer	11 000	20 579
Taxebundna kostnader	48 049	47 813
Övriga driftskostnader	76 265	77 720
Förvaltning och administration	33 341	32 408
Fastighetsavgift	66 708	65 358
	<u>352 409</u>	<u>350 734</u>

Not 3 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar till styrelse	33 800	33 800
Sociala kostnader	6 025	4 549
Omkostnadsersättningar	1 449	3 122
Totala löner , ersättningar och sociala avgifter	<u>41 274</u>	<u>41 471</u>

Not 4 Bokslutsdispositioner

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Avsättning till framtida yttre underhåll	-40 605	-40 605
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	11 000	20 579
Avsättning till inre inventariefond	-821	-6 570
Ianspråktagande av inre inventariefond	9 867	5 426
Summa	<u>-20 559</u>	<u>-21 170</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 557 977	10 557 977
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 557 977	10 557 977
Ingående avskrivningar	-437 151	-349 494
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-87 657	-87 657
Utgående ackumulerade avskrivningar	-524 808	-437 151
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 033 169</u>	<u>10 120 826</u>
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige		
Taxeringsvärden byggnader	4 914 000	4 914 000
Taxeringsvärden mark	8 621 000	8 621 000
Summa taxeringsvärden	<u>13 535 000</u>	<u>13 535 000</u>

Not 6 Förändring av eget kapital

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	<u>10 422 000</u>	<u>10 422 000</u>
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat vid årets ingång	-259 939	-300 821
Årets resultat	<u>42 639</u>	<u>40 882</u>
Balanserat resultat vid årets utgång	<u>-217 300</u>	<u>-259 939</u>

Not 7 Avsättningar

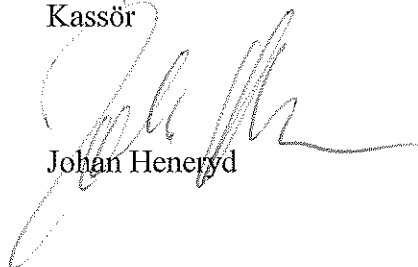
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Avsättning till yttre reparationsfond		
Ingående balans	40 761	20 735
Årets avsättning	40 605	40 605
Årets ianspråktagande	<u>-11 000</u>	<u>-20 579</u>
	<u>70 366</u>	<u>40 761</u>
Avsättning till inre inventariefond andelar		
Ingående balans	197 021	115 877
Andelsägarnas egna insättning	80 000	80 000
Årets avsättning	821	6 570
Årets ianspråktagande	<u>-9 867</u>	<u>-5 426</u>
	<u>267 975</u>	<u>197 021</u>
Summa	<u>338 341</u>	<u>237 782</u>

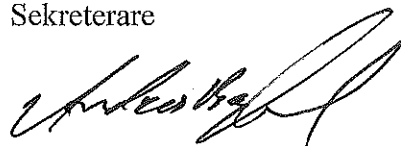
Sälen 2017-03-09


Axel Sandahl
Ordförande


Ingvar Bergström
Kassör


Olof Olofsson
Sekreterare


Johan Heneryd


Anders Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03- 15 .

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Erik Perjos
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Tandån II för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östra Tandån II för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

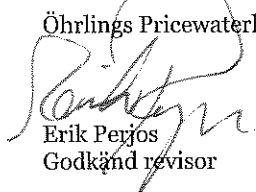
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malung den 15 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Erik Perjos
Godkänd revisor