

Kallelse till Brf. Östra Tandån 2 årsstämma 2019.

Medlemmarna i föreningen kallas härmed till föreningsstämma.

Dag: söndagen den 21 april (påskdagen) 2019

Tid: kl. 13.00

Plats: Tandådalens fjällhotell

Bilagor:

1. Dagordning
2. Årsredovisning
 - Revisionsberättelse – PWC
 - Revisionsberättelse – föreningsrevisor
3. Budget

Föreningsstämma Brf. Ö Tandån 2

Söndagen den 21 april 2019 kl. 13.00

DAGORDNING

- P 1. Stämman öppnas.
- P 2. Godkännande av dagordningen.
- P 3. Val av ordförande för stämman.
- P 4. Anmälan av ordförandens val av sekreterare.
- P 5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
- P 6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.
- P 7. Fastställande av röstlängd.
- P 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- P 9. Föredragning av revisorernas berättelse.
- P 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- P 11. Beslut om resultatdisposition.
- P 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- P 13. Arvode till styrelseledamöter och revisor för verksamhetsåret 2019.
- P 14. Val av styrelseledamöter, suppleanter och kontaktpersoner.
- P 15. Val av revisor och suppleant.
- P 16. Val av valberedning.
- P 17. Av styrelsen till stämman hänskjutna ärenden och av medlem anmält ärende enl § 11 i stadgarna.
- P 17:1 Styrelsens förslag: utdebitering av 1000 kr/andel till inre reparations- och underhållsfond för andelsägda lägenheter (§ 50 3 st i stadgarna).
- P 17:2 Styrelsens förslag till underhållsplan och gemensamma ansvarsområden. Redovisning av fönsterbyten i alla sovrum och renoveringen i andelshusen.
- P 18. Genomgång av styrelsens fastställda budget för 2019.
- P 19. Stämman avslutas.

Efter stämmans avslutande P 19 finns tid för Övriga frågor och gemensamt kaffe.

Under punkten övriga frågor kommer information från vägföreningens årsmöte samt en inledande diskussion om laddning av elbilar.

BRF ÖSTRA TANDÅN 2
Org nr 716456-7831

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

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.

Nytt taxeringsvärde för år 2018 är 16.956.000 kr vilket är en höjning med 25,27 %.

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 Kåre Moen. Förtroendevald föreningsrevisor har varit Hans Svensson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls i Hundfjället 2018-04-01.

1 konstituerande möte i samband med årsstämman 2018-04-01.

1 telefonsammanträde 2018-03-08.

2 styrelsemöten i Örebro 2018-01-29 samt 2018-10-11.

5 st. överlåtelse har ägt rum under året.

Kapitaltillskott enligt 2014 års beslut med 4.000 kr per år och lägenhet har gjorts under året och tillfört föreningen ytterligare $18 \times 4.000 \text{ kr} = 72.000 \text{ kr}$. Totalt kapitaltillskott enligt 2014 års beslut under åren 2015-2018 = 288.000 kr

Kapitaltillskott skall ske med 4.000 kr per 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.

Nytt kapitaltillskott år 2018 för fiberinstallationen tillkommer för 18 lägenheter med $13.000 \text{ kr/lägenhet} = 234.000 \text{ kr}$.

Byte av samtliga 36 st sovrumsfönster har genomförts under året till en kostnad av 293.502 kr. Reparationsfonden belastades med 161.839 kr.

Andelsinnehavarnas Inre Inventariefond

Andelsinnehavarna har betalt 160.000 kr till den egna Inre Inventariefonden.

De 4 andelslägheterna har totalrenoverats för 543.758 kr. Braskaminerna har byts ut bl.a.

Renoveringen har genomförts av andelsinnehavarna själva och därigenom kunnat erhålla ROT-avdrag och reducerat kostnaden med 76.346 kr.

Av deras preliminära konsumtionsavgift på 112.000 kr, förbrukades 115.933 kr. Underskottet 3.933 kr är bokfört som en fordran på Andelsinnehavarna.

Kvarstående i Andelsinnehavarnas Inre Inventariefond vid årets slut är 0 kr.

Årsavgiften till Gilleråsens Vägförening för 2018 har uppgått till 39.600 kr.

Förvaltning

Den löpande bokföringen har förts av föreningens kassör.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	784 092	544 850	540 500	540 757	466 309
Resultat efter finansiella poster	tkr	-798 356	32 463	63 198	62 052	-72 425
Soliditet	%	99	95	96	97	98

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändringar i eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	10 422 000	-217 300	-8 675	10 196 025
Resultatdisposition enligt årsstämman		-8 675	8 675	-
Balanseras i ny räkning	522 000	-	-	522 000
Kapitaltillskott			-118 480	-118 480
Årets resultat				
Belopp vid årets utgång	<u>10 944 000</u>	<u>-225 975</u>	<u>-118 480</u>	<u>10 599 545</u>

Resultat och ställning

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

Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, 344.456 kronor, överförs i ny räkning.

Resultaträkning	Not	2018	2017
Nettoomsättning		784 092	544 850
Övriga rörelseintäkter		5 000	2 000
		<u>789 092</u>	<u>546 850</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 442 198	-380 939
Personalkostnader	3	-48 096	-45 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 197	-87 657
		<u>-1 587 491</u>	<u>-514 388</u>
Summa rörelsens kostnader			
		-1 587 491	-514 388
Rörelseresultat		-798 399	32 462
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		43	-
		<u>43</u>	<u>1</u>
Summa resultat från finansiella poster		43	1
Resultat efter finansiella poster		-798 356	32 463
Bokslutsdispositioner	4	679 876	-41 138
		<u>679 876</u>	<u>-41 138</u>
Årets förlust		<u>-118 480</u>	<u>-8 675</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	10 370 315	9 945 512
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		10 372 315	9 947 512
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		46 300	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	6 738
		46 300	6 738
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		-	687
<u>Kassa och bank</u>		251 531	834 414
Summa omsättningstillgångar		297 831	841 839
Summa tillgångar		10 670 146	10 789 351
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		10 422 000	10 422 000
Kapitaltillskott		522 000	-
		10 944 000	10 422 000

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad förlust		-225 976	-217 300
Årets förlust		-118 480	-8 675
		<u>-344 456</u>	<u>-225 975</u>
Summa eget kapital		<u>10 599 544</u>	<u>10 196 025</u>
 Avsättningar	 6	 -	 <u>503 618</u>
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		4 759	3 634
Övriga kortfristiga skulder		-	20 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		65 843	66 071
		<u>70 602</u>	<u>89 708</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>70 602</u>	<u>89 708</u>
 Summa eget kapital och skulder		<u>10 670 146</u>	<u>10 789 351</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag, de så kallade K2-reglerna.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år

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 och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Specifikation av sammanslagna resultatposter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Konsumtionskostnader för andelslägenheter	115 993	111 467
Taxebundna kostnader (snöröjning + sotning)	51 468	75 553
Övriga driftskostnader	96 416	84 173
Förvaltning, administration och bevakning	36 485	40 563
Fastighetsavgift	70 308	69 183
Transport	<u>370 670</u>	<u>380 939</u>
Fönsterbyte	293 502	-
Renovering av andelslägenheter	543 758	-
Fiberinstallation	234 268	-
	<u>1 071 528</u>	<u>0</u>
Summa	<u>1 442 198</u>	<u>380 939</u>

Not 3 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Föreningen har inga anställda.		
Arvoden, ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden till styrelsen	35 200	36 600
Arvoden till övriga	5 000	-
Sociala kostnader	7 896	6 624
Omkostnadsersättningar	-	2 569
	<u>48 096</u>	<u>45 793</u>

Not 4 Bokslutsdispositioner

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Avsättning till framtida yttre underhåll	-50 868	-40 605
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	161 839	-
Avsättning till inre inventariefond	-	-533
Ianspråktagande av inre inventariefond	568 905	-
Summa	<u>679 876</u>	<u>-41 138</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 557 977	10 557 977
Inköp	522 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 079 977	10 557 977
Ingående ackumulerade avskrivningar	-612 465	-524 808

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årets avskrivningar	-97 197	-87 657
Utgående ackumulerade avskrivningar	-709 662	-612 465
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 370 315</u>	<u>9 945 512</u>
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige	8 352 000	4 914 000
Taxeringsvärden byggnader	8 604 000	8 621 000
Taxeringsvärden mark	<u>16 956 000</u>	<u>13 535 000</u>

Not 6 Avsättningar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Avsättning till yttre reparationsfond		
Ingående balans	110 971	70 366
Årets avsättning	50 868	40 605
Årets ianspråktagande	-161 839	-
	<u>0</u>	<u>110 971</u>
Avsättning till inre inventariefond andelar		
Ingående balans	392 648	267 975
Andelsägarnas egna insättning	176 257	120 000
Årets avsättning	-	533
Årets ianspråktagande	-568 905	4 140
	<u>0</u>	<u>392 648</u>
Summa	<u>0</u>	<u>503 619</u>

Sälen 2019 _____

Axel Sandahl
Ordförande

Ingvar Bergström
Kassör

Olof Olofsson
Sekreterare

Johan Heneryd

Anders Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 _____.

Kåre Moen

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Tandån II för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat och balansräkning för föreningen.

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.

Äppelbo den 11 mars 2019



Råre Moen

Hans Svensson

2019-03-14

Yttergatan 10
574 33 Vetlanda

REVISIONSBERÄTTELSE

Till

Föreningsstämman 2019 i
Bostadsrättsföreningen Östra Tandån 2
Org nr 716456-7831

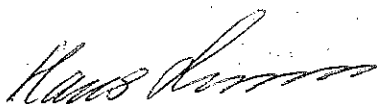
Som vald föreningsrevisor med uppdrag att granska styrelsens arbete får jag härmed avge följande revisionsberättelse.

Styrelseprotokoll med bilagor, styrelsens årsredovisning med förvaltningsberättelse, information på föreningens hemsida och muntlig information från styrelseledamöter har utgjort grund för granskningen som skett med utgångspunkt från de stadgar som gäller för föreningen.

Efter slutförd granskning får jag meddela att styrelsens beslut, åtgärder, information och handläggning i övrigt skett i full överensstämmelse med stadgar och i övrigt på lämpligt sätt.

Styrelsen föreslås beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018.

Vetlanda 2019-03-14



Hans Svensson
Av årsstämman 2018 vald föreningsrevisor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTRA TANDÅN 2				sid. 1(2)
BUDGET 2019-03-11	ver 2019.8	BUDGET	RESULTAT	BUDGET
		2019	2018-12-31	2018
FÖRENINGENS INTÄKTER				
Årsavgifter helår, 14 st.	14 x 20.000	280 000	280 000	280 000
Kapitaltillskott Helår 7 x 2 x 4.000 (Beslut fr. 2015)		56 000	56 000	56 000
		336 000	336 000	336 000
Årsavgifter andels, 4 st.	80 x 1.000	80 000	80 000	80 000
Kapitaltillskott Andels 2 x 2 x 4.000 (Beslut fr. 2015)		16 000	16 000	16 000
		96 000	96 000	96 000
Andelsinnehav. konsumtionskostn. Prel.	80 x 1.750	140 000	112 000	112 000
Slutlig justerad konsumtionskostn. Fordran på andelsinnehav.			3 993	
Andelsinnehavarnas Inre inv.fond,	80 x 1.000	80 000	160 000	160 000
Täckande av underskott 2018		20 000		
Övriga ersättningar, intäkter (överlåtelseavgifter)		5 000	7 098	5 000
Kapitaltillskott, FIBER 18 läg. x 13.000 kr		0	234 000	234 000
SUMMA INTÄKTER		677 000	949 091	943 000
RÖRELSENS KOSTNADER				
Inköp material och reparationskostnader		-20 000	0	-20 000
Inköp material, rep. andelar (kompl. Invent.), andelar 2018		-20 000	-25 146	-2 882
Renovring andelslägenheterna		0	-543 758	-550 000
Snöröjning		-54 810	-51 468	-52 000
Vägsamfällighet Gilleråsens Vägförening		-39 600	-39 600	-39 600
Kabel-TV t.o.m. 2018-08-28		0	-17 751	-17 968
Bevakning		-3 750	-3 750	-3 750
Försäkringar gemensamt (Budget före ev. återbäring)		-27 264	-20 488	-22 829
Revisionsarvoden och redovisningstjänster		-15 000	-12 821	-15 000
SBC årsavgift		-4 120	-4 120	-4 120
Årsstämmman		-2 500	-2 525	-2 500
Övriga externa kostnader (SHB, Bg. Bolagsverket, Ratsit)		-2 300	-1 893	-2 300
Diverse kostn. kred.uppl., porto, telefon, trycksaker, styrelseomkostnader, resor . uppvaktn.		-9 000	-11 376	-20 610
FIBER		0	-234 268	-234 000
FÖNSTERBYTEN		0	-293 502	-300 000
Summa övriga kostnader		-198 344	-1 262 466	-1 287 559
Skatter				
Kommunal fastighetsavgift (2018 = 9 x 7.812) 2019=9x8.049		-72 441	-70 308	-70 308
Summa skatter		-72 441	-70 308	-70 308
ANDELSINNEHAVARNAS KONSUMTIONSKOSTNADER				
Reparationer andelar		-12 000	-3 089	0
Försäkringar andelar		-4 700	-3 536	-2 118
El-kostnad andelar		-59 000	-56 472	-58 000
Internet Bredband, andelar (295 kr/lägenhet/månad)		-14 160	-2 605	0
Vattenkostnader & sophämtning andelar		-32 000	-31 455	-31 000
Städkostnader andelar		-12 000	-12 000	-12 000
Tvättkostnader andelar		-6 000	-6 836	-6 000
SUMMA ANDELSINNEHAV. KONSUMTIONSKOSTN.		-139 860	-115 993	-109 118
SUMMA KOSTNADER FÖRE PERSONALKOSTNADER		-410 645	-1 448 767	-1 466 985
Personalkostnader				
Styrelsearvoden (inkl. valberedning)		-35 200	-35 200	-35 200
Sociala avgifter		-6 325	-6 325	-7 094
Summa Personalkostnader		-41 525	-41 525	-42 294
SUMMA KOSTNADER INKL. PERSONALKOSTNADER		-452 170	-1 490 292	-1 509 279

Avskrivningar				
Avskrivning på byggnader (1 % på ansk.)	-93 597	-97 197	-87 657	
Avskrivning på markanläggningar	0	0	0	
Summa avskrivningar	-93 597	-97 197	-87 657	
	BUDGET	RESULTAT	BUDGET	sid. 2(2)
	2019	2018-12-31	2018	
Finansiella intäkter och kostnader				
Ränteintäkter, Överskott fondförsäljning	0	43	0	
Kostnadsräntor	0	0	0	
Summa finansiella intäkter och kostnader	0	43	0	
KOSTNADER FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER	-545 767	-1 587 446	-1 596 936	
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER	131 233	-638 355	-653 936	
Bokslutsdispositioner:				
Avsättning till föreningens repfond (Taxv.16.957 000 x 0,3%)	-50 871	-50 868	-50 871	
Upplösning av rep.fond avseende reparationer Inkl. fönsterbyte	0	161 841	161 841	
Avsättning till inre rep.fond andelar	-80 000	-160 000	-160 000	
Upplösning av inre rep.fond andelar	0	568 904	550 000	
Summa bokslutsdispositioner	-130 871	519 877	500 970	
BERÄKNAT RESULTAT	362	-118 478	-152 966	
	Överskott	Underskott	Underskott	
Arsavgifters förfallodagar under 2019	BUDGET	RESULTAT	BUDGET	
	2019	2018-12-31	2018	
Helårsinnehavare betalar:				
Årsavgifter, senast 25.1 12.000 och senast 30.6 12.000	24 000	24 000	24 000	
Helårsinnehavare 14 x 13000 FIBERANSLUTNING	0	13 000	13 000	
Betalas med hälften senast under hösten 2018 och resterande senast 2019-07-01.				
Andelsinnehavarna betalar senast 2019-05-31				
Årsavgift (2018= 1.000)	1 000	1 000	1 000	
Kapitaltillskott (2018 = 200)	200	200	200	
Prel. Konsumtionsavg. för 2019 (2018= 1.400)	1 750	1 400	1 400	
Avsättning till inre reparationsfond (2018= 2.000)	1 000	2 000	2 000	
Täckande av underskott vid renov. 2018 = 20.300	250			
	4 200	4 600	4 600	
Andelsinnehavare 4 x 13.000/80 FIBERANSLUTNING för 2018	0	650	650	
SUMMA	4 200	5 250	5 250	
Notering				
Andelsinnehavarnas kostnad för Internet Bredband 2019 tas ut fr.o.m. 2019 från löpande konsumtionskostnader.				
Helårsinnehavarna betalar Internet Bredband själva.				