

Bostadsrättsföreningen Östra Tandån II
Org nr 716456-7831

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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.

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 Hundfjället 2017-04-16

- 1 konstituerande styrelsemöte i samband med årsstämman 2017-04-16.
- 2 telefonsammanträden, 2017-05-11 och 2017-05-23
- 2 styrelsemöten i Örebro, 2017-03-09 och 2017-09-26

2 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. Totalt kapitaltillskott under åren 2015-2017 uppgår till 216.000 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 2017 har uppgått till 32.400 kr.

Sotning och brandskyddskontroll har genomförts till en kostnad om 26.064 kr.
Inga reparationer eller renoveringar har genomförts under 2017.

Andelsinnehavarna har betalat 120.000 kr till den egna Inre Inventariefonden. Av deras preliminära konsumtionsavgift på 112.000 kr, förbrukades 111.467 kr. Överskottet 533 kr tillfördes Inre Inventariefonden. Från fonden har gjorts uttag med 5.841 kr till diverse kompletteringar. Ersättning har erhållits från IKEA för skadade skåpluckor.

Kvarstående medel i Inre Inventariefonden vid årets slut uppgår till 392.649 kr.

Inre renovering av andelshusen kommer att ske våren 2018.

Föreningen har stora problem med försenade betalningar av årsavgifterna från en av andelsinnehavare vilket kräver mycket merarbete för styrelsen. Efter hot om uteslutning ur föreningen har avgiften för 2017 erlagts.

Förvaltning

Den löpande bokföringen har förts av föreningens kassör.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	544 850	540 500	540 757	466 309	424 479
Resultat efter finansiella poster	32 463	63 198	62 052	-72 425	-384 380
Soliditet	% 95	96	97	98	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	-259 939	42 639	10 204 700
Resultatdisposition enligt årsstämman				
Balanseras i ny räkning	-	42 639	-42 639	-
Årets resultat	-	-	-8 675	-8 675
Belopp vid årets utgång	<u>10 422 000</u>	<u>-217 300</u>	<u>-8 675</u>	<u>10 196 025</u>

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 225.975 kr, överförs i ny räkning.

Resultaträkning	Not	2017	2016
Nettoomsättning		544 850	540 500
Övriga rörelseintäkter		2 000	4 000
		546 850	544 500
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-380 939	-352 408
Personalkostnader	3	-45 792	-41 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87 657	-87 657
Summa rörelsens kostnader		-514 388	-481 339
Rörelseresultat		32 462	63 161
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	37
Summa resultat från finansiella investeringar		1	37
Resultat efter finansiella poster		32 463	63 198
Bokslutsdispositioner	4	-41 138	-20 559
Årets resultat		-8 675	42 639

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	9 945 512	10 033 169
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		9 947 512	10 035 169
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 738	6 632
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Övriga kortfristiga placeringar		687	687
<u>Kassa och bank</u>		834 414	546 220
Summa omsättningstillgångar		841 839	553 539
Summa tillgångar		10 789 351	10 588 708

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		10 422 000	10 422 000
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserad förlust		-217 300	-259 939
Årets resultat		-8 675	42 639
		-225 975	-217 300
Summa eget kapital		10 196 025	10 204 700
Avsättningar	6	503 618	338 341
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		3 634	1 159
Övriga kortfristiga skulder		20 003	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		66 071	44 508
Summa kortfristiga skulder		89 708	45 667
Summa eget kapital och skulder		10 789 351	10 588 708

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 i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Specifikation av sammanslagna resultatposter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Konsumtionskostnader för andelslägenheter	111 467	107 179
Investeringar i andelslägenheter	-	9 867
Reparationer	-	11 000
Taxebundna kostnader	75 553	48 049
Övriga driftskostnader	84 173	76 265
Förvaltning och administration	40 563	33 341
Fastighetsavgift	69 183	66 708
	<u>380 939</u>	<u>352 409</u>

Not 3 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden till styrelsen	36 600	33 800
Sociala kostnader	6 624	6 025
Omkostnadsersättningar	2 569	1 449
Totala arvoden , ersättningar och sociala avgifter	<u>45 793</u>	<u>41 274</u>

Not 4 Bokslutsdispositioner

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Avsättning till framtida yttre underhåll	-40 605	-40 605
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	-	11 000
Avsättning till inre inventariefond	-533	-821
Ianspråktagande av inre inventariefond	-	9 867
Summa	<u>-41 138</u>	<u>-20 559</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 557 977	10 557 977
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 557 977	10 557 977
Ingående avskrivningar	-524 808	-437 151
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-87 657	-87 657
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-612 465</u>	<u>-524 808</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>9 945 512</u>	<u>10 033 169</u>

2

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</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 Avsättningar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Avsättning till yttre reparationsfond		
Ingående balans	70 366	40 761
Årets avsättning	40 605	40 605
Årets ianspråktagande	-	-11 000
	<u>110 971</u>	<u>70 366</u>
Avsättning till inre inventariefond andelar		
Ingående balans	267 975	197 021
Andelsägarnas egna insättning	120 000	80 000
Årets avsättning	533	821
Årets ianspråktagande	4 140	-9 867
	<u>392 648</u>	<u>267 975</u>
Summa	<u>503 619</u>	<u>338 341</u>

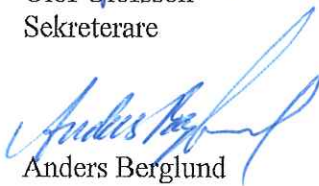
Sälen 2018-03-02


Axel Sandahl
Ordförande


Ingvar Bergström
Kassör

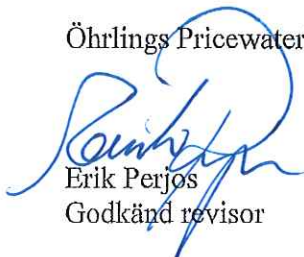

Olof Olofsson
Sekreterare


Johan Heneryd


Anders Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03- 27.

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 2017.

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 2017 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2017 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

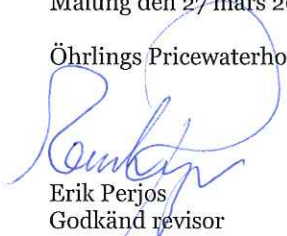
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malung den 27 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Erik Perjos
Godkänd revisor