allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Tegehöjden nr 3

716461-8030

Räkenskapsåret

2015–01–01 – 2015–12–31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	6-11

allabrf.se

Styrelsen för Brf Tegehöjden nr 3, med säte i Åre, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015–01–01 – 2015–12–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen registrerades 1987-08-24.
Föreningen förvaltar fastigheten Totten 1:207 i Åre kommun.
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 22 600 000 kr, varav byggandsvärdet utgörs av 17 200 000 kr.
Föreningen upplåter 53 st lägenheter med bostadsrätt.
Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 553 kvm.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer
Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-06-07 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:	Mats Rosenlund
	Gunnar Rosenlund
	Karin Svanborg
	Maria Englund
	Lena Sund Berglund
Revisorer:	Anders Eriksson, PwC Östersund (ordinarie)
	Anna Westin, PwC Östersund (suppleant)
Valberedning:	Eva Jidinger (sammankallande)
	André Lübke

Medlemsinformation
Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.
Styrelsen har under året beviljat 3 st överlåtelser.

Sammanträden
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-07.
Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning
Vicevärdskap och fastighetsskötsel ombesörjes av AGO i Åre AB.
Den ekonomiska förvaltningen har handhafts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under sommaren har Årekläppens fastighetsservice målat ett hus i nedre raden och hela övre raden, vilket innebär att alla hus är målade. Styrelsen har besiktat målningen tillsammans med Lars-Göran Karlsson på Grön Form Arkitektur och Miljö AB. Vissa mindre kompletteringar ska utföras under våren 2016 av Årekläppens fastighetsservice. Den totala kostnaden för målningen blev 2 100 000 kronor som finansierats genom banklån och nyttjande av eget kapital.

I samband med målningen monterades alla fönstersprojs ner eftersom de var i dåligt skick. Efter utvärdering och diskussion i styrelsen och med en hel del medlemmar har vi beslutat att köpa in nya fönstersprojs. Upphandling av sprojs pågår.

I samband med målningen upptäcktes också att en del av ytterdörrarna i underlägenheter är i dåligt skick. Under slutbesiktningen av målningen har vi därför inspekterat alla dörrar och beslutat att 14 dörrar ska bytas ut mot nya.

Kompletterande snickeri och underhållsarbeten i samband med målningen beräknas till ca 350 000 kronor varav cirka 100 000 kronor kommer att belasta 2016.

Under året har en vattenskada hanterats.

Lars-Göran Karlsson på Grön Form Arkitektur och Miljö AB har genomfört en besiktning av alla tak. Besiktningen visade att en del plåtdetaljer bör bytas men i övrigt bedöms taken vara i gott skick. Styrelsen hanterar detta i kommande underhåll

Medlemmar i Brf Tegehöjden3 har även säsongen 2015/2016 rabatt på liftkort hos Skistar eftersom föreningen är aktieägare i Tegeliften AB.

Roger Markström har varit föreningens representant i samfällighetens styrelse.

Fredrik Billig, har på uppdrag av styrelsen, ansvarat för föreningens hemsida.

Under hösten fick föreningen frågan från Jämtfiber och Telia om att installera fiber i våra fastigheter. Styrelsen var positiv till en fiberinstallation men lät medlemmarna bestämma i frågan på ett en extra föreningsstämma den 2 januari 2016. Stämman beslutade enhälligt att fiber ska installeras, vilket kommer att göras under 2016. Styrelsen har därefter tecknat avtal med Jämtfiber och Telia.

allabrf.se

Flerårsöversikt (Tkr)	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning	1 213	1 058	1 058	1 057
Resultat efter finansiella poster	-1 526	-1 285	113	125
Soliditet (%)	86	89	91	91
Kassalikviditet (%)	101	156	220	253
Årsavgift/kvm (kr)	475	414	414	414
Lån/kvm (kr)	1 534	1 121	866	866

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-412 573
årets förlust	-1 526 237
	-1 938 810
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 938 810
	-1 938 810

Avsättning till yttre reparationsfond görs enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens anskaffningsvärde, d.v.s. 78 045 kr. Ianspråktagande av yttre reparationsfond har skett med 200 000 kr.
Avsättning till reparationsfond inre underhåll upphörde 2008-06-30 enligt stämmobeslut.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 213 307	1 057 696
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 213 307**	**1 057 696**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 064 011	-1 657 633
Förvaltnings-och övriga externa kostnader	4	-170 172	-170 432
Personalkostnader	5	-48 567	-46 604
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-415 594	-415 594
Summa rörelsekostnader		**-2 698 344**	**-2 290 263**
Rörelseresultat		**-1 485 037**	**-1 232 567**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 280	-52 390
Summa finansiella poster		**-41 200**	**-52 308**
Resultat efter finansiella poster		**-1 526 237**	**-1 284 875**
Resultat före skatt		**-1 526 237**	**-1 284 875**
Årets resultat		**-1 526 237**	**-1 284 875**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	28 571 361	28 977 230
Förbättringsutgifter	6	58 350	68 075
Summa materiella anläggningstillgångar		**28 629 711**	**29 045 305**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	320 000	320 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**320 000**	**320 000**
Summa anläggningstillgångar		**28 949 711**	**29 365 305**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	154 915
Övriga fordringar	8	6 995	8 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	270 913	308 450
Summa kortfristiga fordringar		**277 908**	**471 658**
Kassa och bank			
Kassa och bank		176 140	180 002
Summa kassa och bank		**176 140**	**180 002**
Summa omsättningstillgångar		**454 048**	**651 660**
SUMMA TILLGÅNGAR		**29 403 759**	**30 016 965**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 815 000	26 815 000
Fond för yttre underhåll		291 668	413 623
Summa bundet eget kapital		**27 106 668**	**27 228 623**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-412 573	750 347
Årets resultat		-1 526 237	-1 284 875
Summa fritt eget kapital		**-1 938 810**	**-534 528**
Summa eget kapital		**25 167 858**	**26 694 095**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	11	43 192	43 192
Summa avsättningar		**43 192**	**43 192**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 742 115	2 860 865
Summa långfristiga skulder		**3 742 115**	**2 860 865**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	175 000	0
Leverantörsskulder		45 012	46 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	230 582	372 252
Summa kortfristiga skulder		**450 594**	**418 813**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**29 403 759**	**30 016 965**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	16 600 000	16 600 000
Summa ställda säkerheter	**16 600 000**	**16 600 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,5%
Fönsterbyte	10 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015-01-01 -2015-12-31	**2014-01-01 -2014-12-31**
Nettoomsättningens fördelning		
Årsavgifter	1 211 707	1 056 496
Överlåtelse-/pantsättningsavg	1 600	1 200
		0
	1 213 307	**1 057 696**

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
El	42 058	41 498
Reparation och underhåll	1 426 189	1 067 447
Fastighetsskötsel	138 215	134 772
Fastighetsförsäkring	63 895	54 608
Kabel TV avgift	22 469	20 108
Förvaltningskostnader Samf.för	371 185	339 200
	2 064 011	**1 657 633**

Not 4 Förvaltnings-och övriga externa kostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Fastighetsskatt	65 879	64 501
Förvaltningskostnader	55 387	55 487
Resekostnader	20 873	16 702
Representation	4 683	5 896
Övriga förvaltningskostnader	7 460	11 720
Revisionsarvoden	12 500	12 500
Bankkostnader	3 390	3 626
	170 172	**170 432**

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Styrelsearvoden	40 000	37 500
Sociala kostnader	8 567	9 104
	48 567	**46 604**

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 555 198	29 555 198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**29 555 198**	**29 555 198**
Ingående avskrivningar	-509 893	-94 299
Årets avskrivningar	-415 594	-415 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-925 487**	**-509 893**
Utgående redovisat värde	**28 629 711**	**29 045 305**

Not 7 Aktier och andelar

	Bokfört värde	Marknads-värde
530 aktier i Tegeliften AB, org. nr 556893-8731	320 000	320 000
	320 000	**320 000**

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordran	6 798	8 176
Avräkn skatter,avg (skattekto)	197	117
	6 995	**8 293**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Com hem	5 715	5 758
Emvix	14 139	13 753
Bostadsrätterna	5 660	5 660
ISS	154 070	196 100
AGO	23 312	23 284
Trygg Hansa	68 017	63 895
	270 913	**308 450**

allabrf.se

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 815 000	413 623	750 347	-1 284 875
Avsättning till yttre fond		78 045	-78 045	
Ianspråktagande yttre fond:		-200 000	200 000	
Disposition av föregående års resultat:			-1 284 875	1 284 875
Årets resultat				-1 526 237
Belopp vid årets utgång	**26 815 000**	**291 668**	**-412 573**	**-1 526 237**

Not 11 Inre reparationsfond

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	43 192	45 530
Ianspråktagande	0	-2 338
	43 192	**43 192**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	1,03	2016-06-08	1 531 250	0
Swedbank	1,03	2016-06-22	2 210 865	2 210 865
Swedbank (löst 2015-08-11)				650 000
			3 742 115	**2 860 865**

Kortfristig del av långfristig skuld			175 000	0

allabrf.se

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen räntekostnad	3 699	384
Upplupen elkostnad	3 574	4 837
Förutbetalda avgifter	154 345	302 927
Upplupna sociala kostnader	8 568	9 104
Styrelsearvode	40 000	37 500
Revisionsarvode	12 500	12 500
Övrigt	7 896	5 000
	230 582	**372 252**

Stockholm 2016-02-21

Mats Rosenlund

Maria Englund

Lena Sundh-Berglund

Gunnar Rosenlund

Karin Svanborg

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-03-16

Anders Eriksson
Auktoriserad revisor
PwC Östersund