Riksbyggen

Årsredovisning

2017

Bostadsrättsföreningen Tegefjäll nr 4

Org nr 716414-8319

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegefjäll nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att medverka till Tegefjälls turistiska utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-08-13.

Föreningens fastighet, Totten 1:203 bebyggdes 1986-87.
På fastigheten finns 12 st fritidshus innehållande 66 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

33	st 3 rum och kök på 40 kvm	
33	st 4 rum och kök på 57 kvm	Total bostadsyta: 3 201 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

Föreningen är medlem i Tegefjälls samfällighetsförening.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-14 bestått av:

Ordinarie	Stig Nilsson, ordf.	stignilsson19@gmail.com 070-5813061
	Peter Frisk	peter.frisk51@gmail.com 070-5649999
	Tomas Kristiansson	tomas.x.kristiansson@ostersund.se 073-8011110
Suppleanter	Jens Olejak	j.olejak@thesouthpolegroup.com 070-2741762

Vald revisor vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Tomas Jonasson	Borev Revisionsbyrå AB
Suppleant	Lars Jonasson	Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Per H Starlander	Sammankallande
Inger Hedlund	

Styrelsen har under året haft 4 (5) protokollförda sammanträden och därutöver ett antal telefonmöten och mailöverläggningar.
Vicevärdsskap och fastighetsskötsel har ombesörjts av AGO i Åre AB.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetens tekniska status
Byte av radiatorer utfördes 2000.
Balkongmålning 2002.
Målning av fasader, utökning av parkering, brandväggtätning av lägenhetsskiljande väggar och byte av utomhusarmaturer 2003.
Flyttning av motorvärmarstolpar, anläggning av dagvattenbrunn i samband med utökad parkering, markarbeten och kompletterande fasadmålning 2004.
Under 2009 har samtliga balkongräcken blivit utbytta.
Reparation och utbyte av trasiga rasskydd och murket virke under rasskydden har skett under 2010-2012.
Under 2011 har komplettering av dagvattenavledningen gjorts.
Målning av fasader har utförts under 2012 och avslutades under 2013.
Under 2012 har takfläktar och flaggstänger bytts.
Fasadbelysning samt varmbonat förråd 2013.
Två nya p-platser och ståltrappor mellan husen 2014.
Anslutningsavgift till fibernät har erlagts 2015.
Sotning av fläktkanaler och utbyte av trasiga takfläktar har utförts under hösten 2016.
Indragning av fiber har slutförts 2016-12-22.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2017-10-26 (görs varje år vid säsongsslut tillsammans med AGO).
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-08-28.
OVK besiktning har skett 2016-09-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 24 844 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 14 210 kronor, vilket till större delen avser målning av putsen på husgrunderna.

Medlemsinformation

Under perioden har 7 (8) st överlåtelser ägt rum.

Föreningen hade vid årets början 105 medlemmar, avgående 10 och tillkommande 12, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 107 vid årets slut.

Senaste förändringen av årsavgifterna gjordes 2012-04-01 med en höjning med 20:-/kvm och lägenhet. Genomsnittlig avgift per 2018-01-01 uppgår till 390 kr/kvm.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018=1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning (tkr)	1 249	1 254	1 252	1 253
Resultat efter finansiella poster	-344	-151	-88	-47
Soliditet (%)	95,0	94,8	93,6	94,7
Kassalikviditet (%)	137,0	209,3	148,7	208,8
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	118	118	118	118
Ianspråktagande yttre reparationsfond (tkr)	0	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	857	739	621	503
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	390	390	390	390
Lån kronor per kvm yta	318	327	340	349

Förändring eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	24 915 000	739 563	-353 009	-151 446
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		118 075	-118 075	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-151 446	151 446
Årets resultat				-344 011
Belopp vid årets utgång	**24 915 000**	**857 638**	**-622 530**	**-344 011**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-622 530
årets förlust	-344 011
	-966 541

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	118 075
i ny räkning överföres	-1 084 616
	-966 541

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 248 868	1 253 868
Övriga rörelseintäkter		8 260	6 329
Summa rörelseintäkter		**1 257 128**	**1 260 197**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 044 309	-888 098
Övriga externa kostnader	5	-161 082	-159 596
Personalkostnader	6	-80 347	-88 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 054	-258 304
Summa rörelsekostnader		**-1 582 792**	**-1 394 559**
Rörelseresultat		**-325 664**	**-134 362**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 348	-17 094
Summa finansiella poster		**-18 347**	**-17 084**
Resultat efter finansiella poster		**-344 011**	**-151 446**
Resultat före skatt		**-344 011**	**-151 446**
Årets resultat		**-344 011**	**-151 446**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	24 903 536	25 157 758
Inventarier, verktyg och installationer	8	369 160	24 492
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	193 750
Summa materiella anläggningstillgångar		**25 272 696**	**25 376 000**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	400 000	400 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**400 000**	**400 000**
Summa anläggningstillgångar		**25 672 696**	**25 776 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	304 703	606 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	138 601	137 105
Summa kortfristiga fordringar		**443 304**	**743 337**
Summa omsättningstillgångar		**443 304**	**743 337**
SUMMA TILLGÅNGAR		**26 116 000**	**26 519 337**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 915 000	24 915 000
Yttre reparationsfond		857 638	739 563
Summa bundet eget kapital		**25 772 638**	**25 654 563**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-622 530	-353 009
Årets resultat		-344 011	-151 446
Summa fritt eget kapital		**-966 541**	**-504 455**
Summa eget kapital		**24 806 097**	**25 150 108**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	986 411	1 014 125
Summa långfristiga skulder		**986 411**	**1 014 125**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	34 364	34 364
Leverantörsskulder		14 403	0
Skatteskulder		8 437	8 044
Övriga skulder	14	16 914	15 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	249 374	297 363
Summa kortfristiga skulder		**323 492**	**355 104**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**26 116 000**	**26 519 337**

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-325 664	-134 362
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		297 054	258 304
Erhållen ränta		1	10
Erlagd ränta		-17 546	-17 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-46 155**	**106 345**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 494	101 617
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-32 414	-305 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-80 063**	**-97 766**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-193 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-193 750**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-27 714	-41 014
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-27 714**	**-41 014**
Årets kassaflöde		**-301 527**	**-138 780**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		604 840	743 619
Likvida medel vid årets slut	16	**303 313**	**604 840**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll
Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.
Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 248 868	1 248 858
Övriga debiterade kostnader	0	5 000
Övriga ersättningar och intäkter	8 260	6 339
	1 257 128	**1 260 197**

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	24 844	14 982
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	14 210	16 532
	39 054	**31 514**

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel entreprenad	142 108	131 917
Obligatorisk ventilationskontroll	0	48 096
Yttre skötsel / Snöröjning	12 559	5 786
Fastighetsel	41 111	37 222
Fastighetsförsäkring	52 668	50 961
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	4 244
Avgälder, arrenden och avgifter	438 461	407 682
Kabel-TV / Internet	231 558	86 988
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	86 790	83 688
	1 005 255	**856 584**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	20 875	34 976
Revisionsarvode	12 187	9 844
Förvaltningsarvode	73 692	71 200
Övriga externa tjänster/kostnader	14 809	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	4 340
Trivselkostnader	39 518	39 235
	161 081	**159 595**

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Bilersättningar skattefria	10 604	19 005
Lagstadgade sociala avgifter	9 743	9 557
	80 347	**88 562**

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	23 615 000	23 615 000
Markanläggningar	104 811	104 811
Ingående anskaffningsvärden mark	2 800 000	2 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**26 519 811**	**26 519 811**
Ingående avskrivningar	-1 362 053	-1 107 831
Årets avskrivningar	-254 222	-254 222
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 616 275**	**-1 362 053**
Utgående redovisat värde	**24 903 536**	**25 157 758**
Taxeringsvärden byggnader	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	7 200 000
	29 000 000	**29 000 000**

Markanläggning: förråd, trappor, parkering.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 820	40 820
Nyanskaffning installation	387 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**428 320**	**40 820**
Ingående avskrivningar	-16 328	-12 246
Årets avskrivningar	-42 832	-4 082
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-59 160**	**-16 328**
Utgående redovisat värde	**369 160**	**24 492**

Fasadbelysning, fiber.

Not 9 Aktier och andelar, långfristiga innehav

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads-värde
Aktier i Tegeliften AB	400	400 000	400 000	400 000
		400 000	**400 000**	**400 000**

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	1 390	1 392
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	303 313	604 840
	304 703	**606 232**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 209	13 042
Förutbetald Telia 3play	13 212	22 142
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 180	101 921
	138 601	**137 105**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,75	Rörlig, 3 mån	747 125	754 889
Stadshypotek	1,83	2019-12-30	273 650	293 600
			1 020 775	**1 048 489**
Kortfristig del av långfristig skuld			-34 364	-34 364

Not 13 Not för ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	3 099 000	3 099 000
	3 099 000	**3 099 000**

Not 14 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Källskatter	11 400	10 800
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	5 514	4 533
	16 914	**15 333**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	3 958	3 156
Förskottsbetalda hyror och avgifter	223 859	206 880
Upplupna elavgifter	8 115	6 827
Upplupna reparationer och underhåll	0	24 404
Beräknat arvode för revision	8 000	8 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 442	48 096
	249 374	**297 363**

Not 16 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning Klientmedel	303 313	604 840
	303 313	**604 840**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har inget att informera om.

Åre den 28 februari 2018

Stig Nilsson

Tomas Kristiansson

Peter Frisk

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats .

Tomas Jonasson
Godkänd revisor
BOREV Revisionsbyrå AB