

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Tegehöjden nr 3**

716461-8030

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-11

Koj

Styrelsen för Brf Tegehöjden nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 27 800 000 kr, varav byggandsvärdet utgörs av 20 800 000 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 2019-04-19 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:	Olle Jidinger, Ordförande Gunnar Rosenlund, Sekreterare Lars Boshuis Mikael Strandberg Charlotta Erixon Friborg
Revisorer:	Anders Eriksson, PwC Östersund (ordinarie) Anette Bergendahl, PwC Östersund (suppleant)
Valberedning:	Fredrik Billig (sammankallande) Kalle Berglund

Johan Brink har varit föreningens representant i samfällighetens styrelse.

Föreningen har sitt säte i Åre.

*L. J.*

### Medlemsinformation

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Styrelsen har under året beviljat 1 st överlåtelser.

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 84 medlemmar.

Under räkenskapsåret har 2 medlemmar avgått och 2 tillkommit.

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 84 medlemmar.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-19.

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

### Fastighetsförvaltning

Vicevärdskap och fastighetsskötsel ombesörjes av AGO i Åre AB.

Den ekonomiska förvaltningen har handhafts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Lars-Göran Karlsson på Grön Form Arkitektur och Miljö AB har bistått föreningen i frågor som rör fastigheterna och underhåll.

### Väsentliga händelser under räkenskapsår

På grund av läckage vid takfönstren i de översta lägenheterna på husen i övre raden hade styrelsen för avsikt att installera två takkupor istället för takfönstren på hus 2 och 10. Föreningen fick dock avslag på bygglov och överklagade därför beslutet till Länsstyrelsen. Även Länsstyrelsen avslag bygglov. Styrelsen bedömde därför att det inte är meningsfullt att gå vidare med takkuporna och kan förmodligen sälja takkuporna med hjälp av leverantören. Styrelsen fortsätter att undersöka en bra långsiktig lösning för läckagen i takfönstren.

Styrelsen har bett AGO ta fram förslag på en långsiktig underhållsplan.

Årlig besiktning av fastigheterna har genomförts tillsammans med AGO.

Nya stadgar för föreningen beslutades på den ordinarie stämman i april 2019. Bakgrunden till de nya stadgarna är den omfattande moderniseringen av lagen om ekonomiska föreningar (föreningslagen), som trädde i kraft den 1 juli 2016. Stadgarna behandlades tidigare även på en extra föreningsstämma den 29 december 2018. De nya stadgarna har också registrerats hos bolagsverket under 2019.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 277	1 276	1 276	1 229
Resultat efter finansiella poster	-354	-314	-284	-259
Soliditet (%)	85	85	84	84
Kassalikviditet (%)	277	219	125	135
Årsavgift/kvm (kr)	500	500	500	481
Lån/kvm (kr)	1 559	1 559	1 593	1 662

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

vk oj

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 815 000	447 758	-2 637 714	-314 404	<b>24 310 640</b>
Årets avsättning till yttre fond		78 045	-78 045		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-314 404	314 404	<b>0</b>
Årets resultat				-354 310	<b>-354 310</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 815 000</b>	<b>525 803</b>	<b>-3 030 163</b>	<b>-354 310</b>	<b>23 956 330</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 030 163
årets förlust	-354 310
	<b>-3 384 473</b>

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	78 045
i ny räkning överföres	-3 462 518
	<b>-3 384 473</b>

Avsättning till yttre reparationsfond görs enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens anskaffningsvärde, d.v.s. 78 045 kr.

Avsättning till reparationsfond inre underhåll upphörde 2008-06-30 enligt stämmobeslut.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 276 567	1 275 708
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 276 567</b>	<b>1 275 708</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-959 238	-921 770
Övriga externa kostnader	4	-119 618	-119 985
Personalkostnader	5	-52 568	-63 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-431 229	-431 229
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 562 653</b>	<b>-1 536 064</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-286 086</b>	<b>-260 356</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-68 224	-54 048
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-68 224</b>	<b>-54 048</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-354 310</b>	<b>-314 404</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-354 310</b>	<b>-314 404</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-354 310</b>	<b>-314 404</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	27 198 045	27 614 687
Förbättringsutgifter		19 450	34 037
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 217 495</b>	<b>27 648 724</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	320 000	320 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>320 000</b>	<b>320 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 537 495</b>	<b>27 968 724</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		95	95
Övriga fordringar	8	270	3 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	199 259	201 273
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>199 624</b>	<b>205 315</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		483 827	466 766
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>483 827</b>	<b>466 766</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>683 451</b>	<b>672 081</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 220 946</b>	<b>28 640 805</b>

Koj

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		26 815 000	26 815 000
Fond för yttre underhåll		525 803	447 758
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 340 803</b>	<b>27 262 758</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 030 163	-2 637 713
Årets resultat		-354 310	-314 404
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 384 473</b>	<b>-2 952 117</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 956 330</b>	<b>24 310 641</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	10	38 368	43 192
<b>Summa avsättningar</b>		<b>38 368</b>	<b>43 192</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	3 979 615	3 979 615
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 979 615</b>	<b>3 979 615</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		11 247	47 471
Skatteskulder		304	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	235 082	259 886
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>246 633</b>	<b>307 357</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 220 946</b>	<b>28 640 805</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,5%
Fönsterbyte	10 år
Fastighetsfiber	20 år

Sedan 2014 gäller linjär avskrivning på byggnad, dvs. avskrivningar görs med lika stora belopp varje år. Före 2014 gällde progressiv avskrivning vilket innebär lägre belopp i början och ökar med tiden.

Dessa nya avskrivningsregler innebär att vi och de flesta bostadsrättsföreningar visar ett bokföringsmässigt underskott. Att ha ett bokföringsmässigt underskott är inte samma sak som att den reella ekonomin i föreningen också går med underskott. Avskrivningen påverkar inte kassaflödet dvs. inbetalningar och utbetalningar och som är positivt i vår förening.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### 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

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Nettoomsättningens fördelning</b>		
Årsavgifter	1 275 308	1 275 308
Överlåtelse-/pansättningsavgift	1 256	400
Öresutjämning	3	0
	<b>1 276 567</b>	<b>1 275 708</b>



**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
El	52 140	49 995
Reparation underhåll fastighet	269 344	156 151
Fastighetsskötsel	105 986	148 623
Fastighetsförsäkring	55 616	53 999
Kabel TV avgift	56 553	56 604
Förvaltningskostnader Samf.för	345 818	376 343
Fastighetsskatt	72 981	69 000
Övriga förvaltningskostnader	800	11 055
	<b>959 238</b>	<b>921 770</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
Förvaltningskostnader	59 516	58 196
Resekostnader	17 032	23 544
Representation	5 417	5 786
Revisionsarvoden	18 000	27 031
Bankkostnader	2 984	3 042
Konsultarvoden	6 510	1 178
Övriga externa kostnader	10 159	1 208
	<b>119 618</b>	<b>119 985</b>

**Not 5 Anställda och personalkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	40 000	48 000
Lagstadgade arb.giv.avg.	12 568	15 080
	<b>52 568</b>	<b>63 080</b>

*hög*

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	29 867 898	29 867 898
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 867 898</b>	<b>29 867 898</b>
Ingående avskrivningar	-2 219 174	-1 787 945
Årets avskrivningar	-431 229	-431 229
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 650 403</b>	<b>-2 219 174</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 217 495</b>	<b>27 648 724</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 800 000	17 400 000
Taxeringsvärden mark	7 000 000	5 600 000
	<b>27 800 000</b>	<b>23 000 000</b>

**Not 7 Aktier och andelar**

<b>Namn</b>	<b>Antal</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Marknadsvärde</b>
Aktier i Tegeliften AB, org.nr 556893-8731	530	320 000	320 000
		<b>320 000</b>	<b>320 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattefordran	0	3 677
Skattekonto	270	270
	<b>270</b>	<b>3 947</b>

Koj

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Emvix	15 118	14 879
Bostadsrätterna	5 890	5 780
RB Fastighetsägare AB	83 466	95 420
AGO	29 954	24 810
Telia	4 768	4 768
Trygg Hansa	60 063	55 616
	<b>199 259</b>	<b>201 273</b>

### Not 10 Inre reparationsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	43 192	43 192
Årets ianspråkstagande	-4 824	0
	<b>38 368</b>	<b>43 192</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,778	2020-03-28	2 210 865	2 210 865
Swedbank	1,778	2020-03-28	1 268 750	1 268 750
Swedbank	2,205	2020-04-28	500 000	500 000
			<b>3 979 615</b>	<b>3 979 615</b>
Beräknad amortering kommande år			0	175 000

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 476	2 005
Upplupen elkostnad	5 291	5 080
Förutbetalda avgifter	153 747	166 721
Upplupna sociala kostnader	12 568	15 080
Upplupna styrelsearvoden	40 000	48 000
Revisionsarvode	21 000	23 000
	<b>235 082</b>	<b>259 886</b>

*Koj*

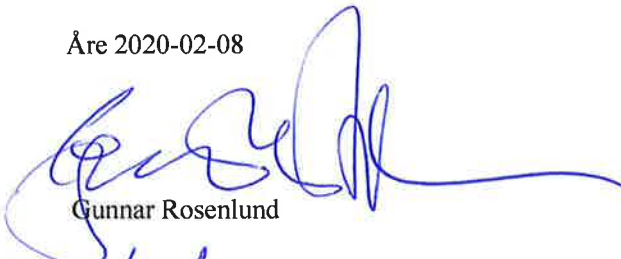
### Not 13 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Ansvarsförbindelser	0	0
	0	0

### Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	16 600 000	16 600 000
	16 600 000	16 600 000

Åre 2020-02-08

  
Gunnar Rosenlund

  
Lars Boshuis

  
Mikael Strandberg

  
Charlotta Erixon Friborg

  
Olle Jidinger

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Eriksson  
Auktoriserad revisor  
PwC Östersund