

Årsredovisning
för
Brf Tegehöjden nr 2

716414-8673

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

Styrelsen för Brf Tegehöjden nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1987-04-06.

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Föreningen förvaltar fastigheten Totten 1:208 i Åre kommun.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 45 600 000 kr, varav byggnadsvärdet utgörs av 34 000 000 kr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-19 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Anders Nygren ordf Ingrid Kallin-Svensson sekr Göran Pettersson Lars Andersson Alf Ervik
Suppleant	Anders Lönn
Ordinarie revisor	Hans Wallerström (RiM, auktoriserad revisor)
Revisorssuppleant	Nils Pehrson (Prevab, auktoriserad revisor)
Valberedning	Brit Stenman (sammanställande) Trond Kvernmo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret har i hög grad präglats av fortsatt arbete med underhållsåtgärder enligt fastställt underhållsplan.

Målning av samtliga fasader på södersidan och dörrar och fönster på norrsidan har skett. Utöver detta har nya spröjs som har saknats pga. att dom var i dåligt skick beställts samt monterats.

Nya sparkplåtar har monterats vid samtliga ytterdörrar.

När det gäller vattenskador är det 2 skador som ännu är oreglerade.

Städdagen som ägde rum under hösten var väldigt lyckad med många innehavare närvarande.

Föreningen bjöd in alla medlemmar på afterski i Tegetornet den 28 dec med ca 60 deltagare vilket var mycket uppskattat.

Övriga avtal som föreningen har

El: **Jämtkraft**

Försäkring: **Trygg Hansa**

Vatten, avlopp och sopor: **Tegefjälls Samfällighetsförening**

Krediter: **Handelsbanken Åre**

Fastighetsskötsel: **Ago Mitt i Åre**

Tv: **Telia**

Föreningen är medlem i bostadsrätterna

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 88 st. lägenheter med bostadsrätt.

Styrelsen har under året beviljat 6 (7) överlåtelser.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 122.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-19.

Styrelsen har haft 6 st (6) protokollförda möten under verksamhetsåret utöver detta har styrelsen haft ett stort antal kontakter via telefon och mail.

Fastighetsförvaltning

Vicevärdskap och fastighetsskötsel ombesörjs av AGO i Åre AB.

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

Ekonomi

Föreningen har upptagit lån å kr 500.000:- för finansiering av utförda underhållsåtgärder som har uppgått till 1.200.000:-.

Löpande amorteringar sker fn med 100.000:-/år.

Föreningens samtliga lån löper fn med en snittränta på 1,42%

Avgifterna höjdes med 10% from 2019-01-01.

I övrigt hänvisas till resultat och balansräkningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 924	1 718	1 587	1 589
Årets resultat	-865	-3 568	-687	-555
Årsavgift per kvm (kr)	451	399	372	372
Belåning per kvm (kr)	1 757	1 657	955	814
Soliditet (%)	82	83	89	91
Kassalikviditet (%)	171	161	172	93

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 020 000	1 191 082	-2 178 251	-3 568 722	37 464 109
Disposition av föregående års resultat:			-3 568 722	3 568 722	0
Avsättning fond för yttre UH		134 010	-134 010		0
Ianspråkstag. Fond yttre UH		-1 000 000	1 000 000		0
Årets resultat				-864 889	-864 889
Belopp vid årets utgång	42 020 000	325 092	-4 880 983	-864 889	36 599 220

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 880 983
årets förlust	-864 889
	-5 745 872

behandlas så att	
Avsättning till underhållsfond	134 010
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
i ny räkning överföres	-5 879 882
	-5 745 872

Avsättning enligt föreningens stadgar till yttre reparationsfond görs årligen med totalt 0,3% av fastighetens anskaffningsvärde, d v s 134 010:-.

Avsättning till föreningens inre reparationsfond har upphört från och med 2010.

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 923 737	1 718 742
Övriga rörelseintäkter		258 154	428 567
Summa rörelseintäkter		2 181 891	2 147 309
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 473 521	-4 088 012
Övriga externa kostnader	4	-832 742	-913 034
Personalkostnader	5	-131 585	-125 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-504 910	-504 760
Summa rörelsekostnader		-2 942 758	-5 631 427
Rörelseresultat		-760 867	-3 484 118
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3	6
Räntekostnader		-104 025	-84 610
Summa finansiella poster		-104 022	-84 604
Resultat efter finansiella poster		-864 889	-3 568 722
Resultat före skatt		-864 889	-3 568 722
Årets resultat		-864 889	-3 568 722



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	43 107 405	43 515 167
Förbättringsutgifter	7	451 746	548 894
Summa materiella anläggningstillgångar		43 559 151	44 064 061
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Tegeliften		530 000	530 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		530 000	530 000
Summa anläggningstillgångar		44 089 151	44 594 061
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 919	68 753
Övriga fordringar	8	16 160	25 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	301 995	298 212
Summa kortfristiga fordringar		329 074	392 725
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		338 549	297 016
Summa kassa och bank		338 549	297 016
Summa omsättningstillgångar		667 623	689 741
SUMMA TILLGÅNGAR		44 756 774	45 283 802



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 020 000	42 020 000
Fond för yttre underhåll		325 092	1 191 082
Summa bundet eget kapital		42 345 092	43 211 082
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 880 983	-2 178 251
Årets resultat		-864 889	-3 568 722
Summa fritt eget kapital		-5 745 872	-5 746 973
Summa eget kapital		36 599 220	37 464 109
Avsättningar			
Inre reparationsfond		366 689	366 689
Summa avsättningar		366 689	366 689
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 400 092	7 025 092
Summa långfristiga skulder		7 400 092	7 025 092
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	100 000	50 000
Förskott från kunder		2 228	0
Leverantörsskulder		11 291	141 328
Skatteskulder		616	4 840
Övriga skulder		37 525	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	239 113	231 744
Summa kortfristiga skulder		390 773	427 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 756 774	45 283 802

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	100 år
Vindskivor	20 år
Målning	10 år
Balkonger	10 år
Bredband	10 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

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 (%)

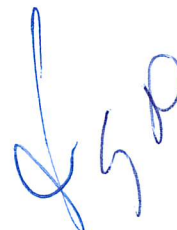
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättningen

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	1 919 917	1 705 779
Överlåtelse-/pansättningsavg	3 820	4 096
Öres- och kronutjämning	-1	3
Hyses-/avg.bortfall bostäder	0	8 864
	1 923 736	1 718 742

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
El för belysning	23 026	26 789
Vattenskador	0	897 725
Fastighetsförsäkringspremier	91 015	94 469
Kabel TV	93 899	94 094
Fastighetsskötsel och förvaltning	33 030	59 520
Datakostnader	0	9 482
Reparation och underhåll	1 232 551	586 729
Dränering	0	2 306 743
Snöröjning	0	4 861
Trädgårdsskötsel	0	7 600
	1 473 521	4 088 012



Not 4 Förvaltnings- och övriga kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	121 256	115 800
Kameral förvaltning	74 501	74 495
Förvaltningskostnader Samf.för	574 189	624 934
Porto	24 886	1 210
Ersättningar till revisor	0	109
Förvaltningskostnader (gruppkonto)	22 500	15 438
Bankkostnader	5 187	2 575
Övriga externa tjänster	2 924	3 458
Medlemsavgifter	319	0
Konsultarvoden	6 980	6 840
	0	68 175
	832 742	913 034

Not 5 Personalkostnad

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	65 000	60 000
Sociala kostnader	18 831	16 055
Bilersättning och traktamente	47 754	49 566
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	131 585	125 621

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 776 215	40 776 215
Mark	4 400 000	4 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 176 215	45 176 215
Ingående avskrivningar	-1 661 048	-1 253 286
Årets avskrivningar	-407 762	-407 762
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 068 810	-1 661 048
Utgående redovisat värde	43 107 405	43 515 167
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	11 600 000	9 600 000
	45 600 000	38 600 000
Bokfört värde byggnader	38 707 405	39 115 167
Bokfört värde mark	4 400 000	4 400 000
	43 107 405	43 515 167

Not 7 Förbättringsutgifter

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 265 612	2 265 612
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 265 612	2 265 612
Ingående avskrivningar	-1 716 718	-1 619 720
Årets avskrivningar	-97 148	-96 998
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 813 866	-1 716 718
Utgående redovisat värde	451 746	548 894

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran	0	9 600
Skattekonto	16 160	16 160
	16 160	25 760

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Trygg Hansa	105 117	91 015
AGO fastighetsskötsel	15 641	15 326
Telia	7 917	7 832
Emvix	18 625	18 625
ISS/Riksbyggen	138 585	158 434
Bostadsrätterna	7 110	6 980
Styrelseproffset	9 000	0
	301 995	298 212

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,43	2020-06-30	2 335 092	2 335 092
Stadshypotek	1,50	2020-03-27	600 000	600 000
Stadshypotek	1,43	2021-06-01	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	1,49	2022-06-01	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	1,48	2022-12-30	1 077 500	1 140 000
Stadshypotek	1,25	2020-01-29	487 500	0
			7 500 092	7 075 092
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	50 000

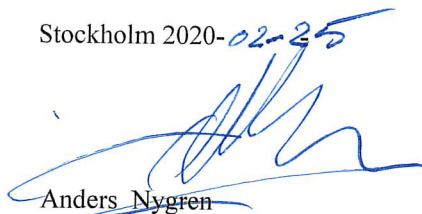
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen Räntekostnad	10 324	9 215
Förutbetalda avgifter	191 754	203 980
Upplupen elkostnad	3 161	3 144
Revisionsarvode	20 000	15 000
Bankavgifter	0	405
Källskatt och arbetsgivargifter	2 356	0
Upplupna arvoden	7 500	0
Upplupna reparationskostnader	4 018	0
	239 113	231 744

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	24 800 000	24 800 000
	24 800 000	24 800 000

Stockholm 2020-02-25



Anders Nygren



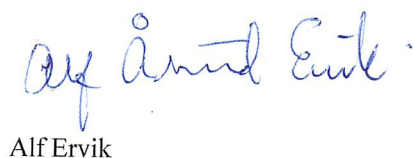
Lars Andersson



Göran Pettersson



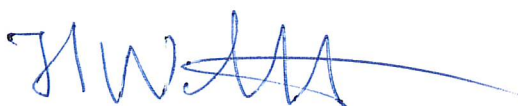
Ingrid Kallin-Svensson



Alf Ervik

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 13 .



Hans Wallerström
Aukt. revisor
Revision i Mälardalen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegehöjden nr 2, org.nr 716414-8673.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegehöjden nr 2 för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegehöjden nr 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Revision i Mälardalen AB

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Knivsta den 13 mars 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H Wallerström', with a long horizontal stroke extending to the right.

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor