

Årsredovisning

för

Östersunds Garnisons BRF

(793200-1683)

Räkenskapsåret

110101 - 111231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Fjällämmeln 2 i Östersunds kommun. Fastighetens areal är 6 294 kvm på vilken år 1950 uppförts 3 huskroppar inrymmande 21 lägenheter om 1660 kvm samt gemensamma lokaler.

Till medlemmar i föreningen har 21 lägenheter upplåtits med bostadsrätt. 2 mindre lokaler har upplåtits med hyresrätt till medlemmar i föreningen.

Lägenheter:	1	1 rum & kök	42 m ²
	1	2	54 m ²
	15	3	80 m ²
	4	4	94 m ²

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Fastighetsägarna.

Flerårsöversikt, kkr	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	938	788	720	709	683
Resultat efter finansiella poster	7	115	144	-22	128
Balansomslutning	4 651	4 805	3 283	3 031	3 111
Soliditet	16%	17%	23%	22%	24%

Väsentliga händelser under året

Under 2011 har arbetet med att färdigställa carport i stort sett avslutats. Det kvarstår fortfarande mindre arbeten som kommer att färdigställas under våren. Föreningen har även genomfört markarbeten för att förbättra avrinningen från gräsmattor och grusgångar samt lagt igen parkeringsplatser inne på gårdsplaner och där planterat gräs.

Föreningen har under året fått utökade återvinningsmöjligheter och kan nu även sortera plast, papp, metall och glas.

Förväntad framtida utveckling

Underhållsplan

En av föreningens prioriterade uppgifter under 2011 har varit att ta fram en underhållsplan för föreningens fastighet. Underhållsplanen kommer att ge medlemmarna information om omfattning och bedömd tidshorison för nödvändiga underhållsåtgärder och ge föreningen en bättre möjlighet att uppskatta framtida underhållskostnader och behov av avsättningar för att kunna täcka dessa.

För att kunna ta fram en underhållsplan har föreningen har anlitat en extern byggkonsult som besiktigat fastigheten. Parallellt med detta arbete har föreningen gjort en inventering av vilket inre underhåll som gjorts i respektive hus. Båda dessa rapporter kommer att ligga till grund för underhållsplanen. Arbetet med underhållsplanen pågår fortfarande men styrelsen räknar med att kunna färdigställa den under 2012.

Radiatortermostater

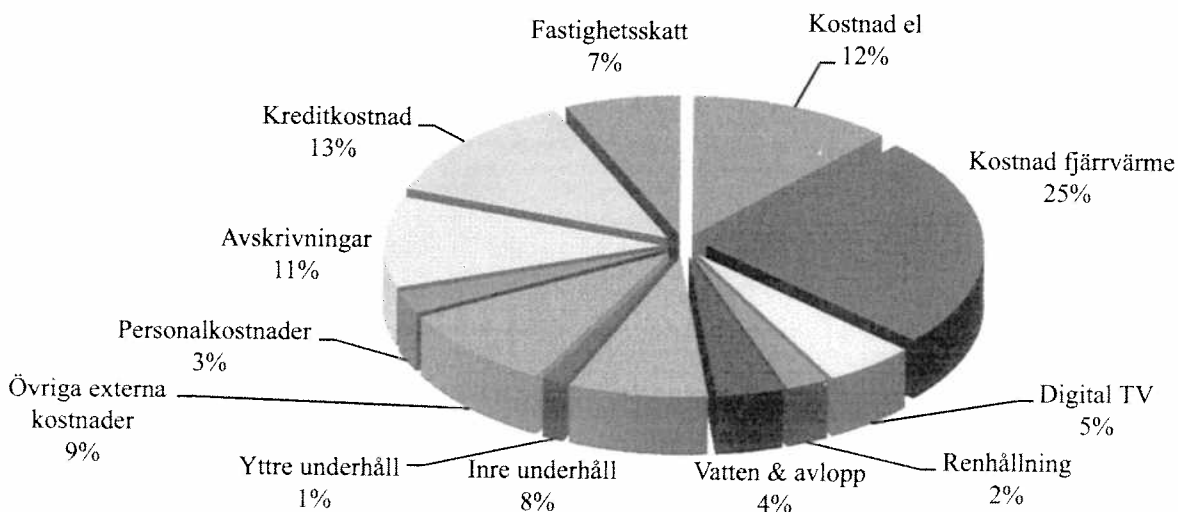
Styrelsen har tagit in offerter för installation av termostater i samtliga vattenburna radiatorer. Styrelsen bestämde av vänta med att genomföra arbetena till 2012.

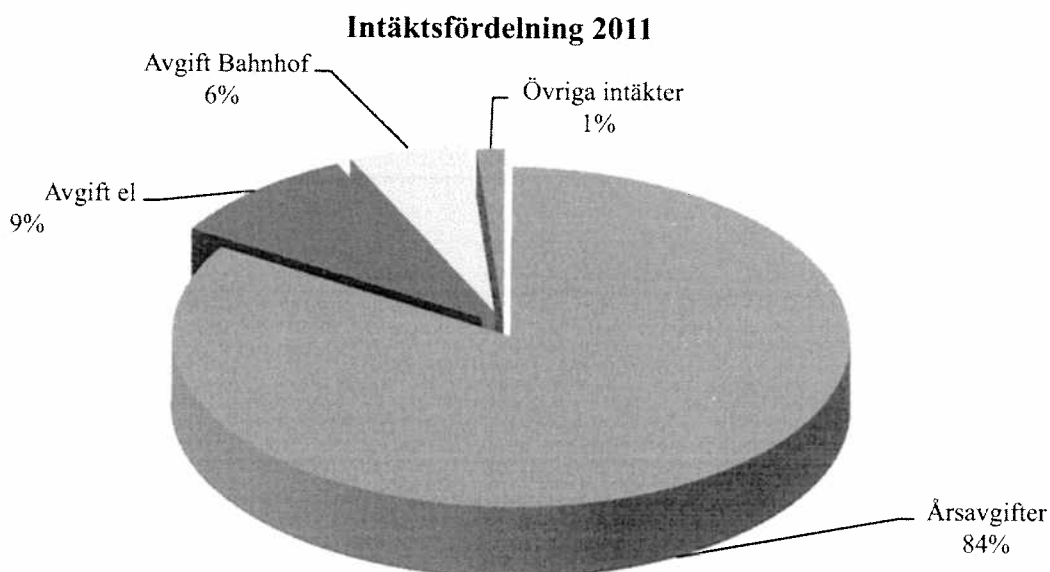
Avgifter

För 2012 är styrelsens förslag att avgifterna i föreningen höjs med 320 kr för 3:or till 3520 kr, med 430 kr för 4:or till 4164 kr och med 398 kr för 7E till 4382 kr. Anledningen till föreslagen avgiftshöjning är för att bättre kunna täcka kommande underhållsbehov samt göra tillräckliga avsättningar.

Föreningens nyckeltal

Kostnadsfördelning 2011





Nyckeltal (kr)	2011	2010	Förändring
Årsavgifter / kvm bostadsrättsyta (kr)	469	427	10%
Elkostnad / kvm bostadsrättsyta (kr)	73	82	-11%
Fördelning intäkt el i förh. kostnad el	71%		
Fjärrvärmekostnad / kvm bostadsrättsyta (kr)	151	148	2%
Lån till kreditinstitut / kvm bostadsrättsyta (kr)	2 167	2 205	-2%
Rörelsekostnader / nettoomsättning	72%	73%	

Förslag till disponering av årets resultat

110101 - 111231

Styrelsen föreslår att årets förlust

	-62 083
Totalt	-62 083
balanseras mot föregående års resultat	-62 083
Totalt	-62 083

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning

RESULTATRÄKNING	Not	110101 - 111231	100101 - 101231
Nettoomsättning	1	938 656	788 059
Övriga rörelseintäkter		6 000	10 000
Summa rörelseintäkter		944 656	798 059
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-678 709	-577 709
Personalkostnader	3	-26 363	-20 730
Avskrivningar anläggningstillgångar	4, 5, 8, 9, 10	-109 708	-55 407
Summa rörelsekostnader		-814 780	-653 846
Rörelseresultat		129 876	144 213
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och resultat värdepapper	11	8 513	2 731
Räntekostnader och liknande kostnader		-130 992	-31 547
Resultat efter finansiella poster		7 397	115 397
Skatt på årets resultat	7	-69 480	-69 480
Årets resultat		-62 083	45 917

BALANSRÄKNING	Not	111231	101231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	4 038 208	4 036 957
Inventarier och installationer	10	119 870	150 329
Summa anläggningstillgångar		4 158 078	4 187 286
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 903	6 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 980	13 743
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	402 836	394 324
Kassa och bank		59 292	203 363
Summa omsättningstillgångar		493 011	617 991
SUMMA TILLGÅNGAR		4 651 088	4 805 276

BALANSRÄKNING	Not	111231	101231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	12		
Andelar		66 000	66 000
Reservfond		13 200	13 200
Fond yttre reparationer	6	661 608	615 692
Summa bundet eget kapital		740 808	694 892
Fritt eget kapital			
Fond inre reparation	5	50 643	57 163
Årets resultat		-62 083	45 917
Summa fritt eget kapital		-11 440	103 080
Summa eget kapital		729 368	797 972
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut långfristig del	13	3 553 994	3 619 326
Summa långfristiga skulder		3 553 994	3 619 326
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut kortfristig del	13	69 783	66 700
Leverantörsskulder		190 559	40 000
Övriga skulder		0	5 930
Skatteskulder		8 061	22 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	99 323	252 998
Summa kortfristiga skulder		367 726	387 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 651 088	4 805 276
<u>Poster inom linje</u>			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		3 842 000	3 842 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt allmänna råd, vägledning och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga kortfristiga placeringar har tagits upp till marknadsvärde.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. I anskaffningsvärdet av carport och förrådsbyggnad ingår konsultkostnader avseende arkitekt och byggnadsingenjör, samt kostnad för bygglov och bygganmälan m.m. enligt BFNAR 2001:3.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

Not 1 Nettoomsättning	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter	784 838	716 215
Avgift el	87 418	8 503
Avgift Bahnhof	54 000	54 225
Övriga intäkter	12 400	9 116
Summa	938 656	788 059

Not 2 Övriga externa kostnader	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fjärrvärme	252 978	247 097
El	122 693	137 773
Digital TV	54 982	56 938
Renhållning	26 092	19 866
Vatten & avlopp	40 669	38 971
Inre underhåll	83 096	27 888
Konsultkostnad underhållsplan	18 000	0
Konsultkostnad carport	2 250	4 351
Övriga fastighetskostnader	26 966	2 093
Övriga kostnader	50 983	42 732
Summa	678 709	577 709

Not 3 Personalkostnader	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Styrelsearvode	15 000	18 000
Arvode vice värdar	9 600	0
Sociala avgifter	1 763	2 730
Summa	26 363	20 730

Not 4 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivning och avskrivningstid har tillämpats.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	20 000kr/år
Carport & förrådsbyggnad	35 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år
Markanläggning	20 år

Not 5 Inre reparationsfond

	<u>111231</u>	<u>101231</u>
Ingående värde	57 163	75 278
Årets avsättning	0	0
Årets uttag inre reparationsfond	-6 520	-18 115
Utgående bokfört värde	50 643	57 163

Not 6 Yttre reparationsfond

	<u>111231</u>	<u>101231</u>
Ingående värde	615 692	546 451
Årets avsättning	0	0
Omföring fg års resultat	45 916	69 241
Årets uttag yttre reparationsfond	0	0
Utgående bokfört värde	661 608	615 692

Not 7 Skatt på årets resultat

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsskatt	69 480	69 480
Summa	69 480	69 480

Not 8 Byggnader & mark

	<u>111231</u>	<u>101231</u>
Ingående anskningsvärde byggnader	4 814 587	3 039 931
Ingående anskaffningsvärde mark	22 500	22 500
Årets anskaffning markanläggning	45 625	0
Årets anskaffning carport	27 500	1 774 656
Utgående anskaffningsvärde	4 910 212	4 837 087
Ingående ackumulerade avskrivningar	-800 130	-775 905
Årets avskrivningar	-71 874	-24 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-872 004	-800 130
Utgående bokfört värde	4 038 208	4 036 957

Avser fastigheten Fjällämmeln 2 i Östersunds kommun. Taxeringsvärdet uppgår till 9 264 000 kr, varav mark 5 240 000 kr.

Renoveringar och tillbyggnader har bedömts individuellt och värdehöjande tillbyggnader och reparationer har aktiverats.

Avskrivningar för byggnad görs med 20 000 kr/år enligt tidigare stämmobeslut. Avskrivningstid för carport är 35 år. Avskrivning på mark görs inte.

Not 9 Anskaffningsvärde carport & förrådsbyggnad	<u>111231</u>	<u>101231</u>
Bygglov - ÖSD kommun	0	8 167
Bygganmälan - ÖSD kommun	0	5 104
Nybyggnadskarta - ÖSD kommun	0	3 350
Bygglovshand. - Gisterås arkitekter	0	1 160
Bragator Hus & Mark AB	27 500	1 750 000
Kvalitetsansv. - Jervhed Konsult	0	6 875
Totalt anskaffningsvärde carport	27 500	1 774 656
Not 10 Inventarier & installationer	<u>111231</u>	<u>101231</u>
Ingående anskaffningsvärde	197 182	138 692
Justerat anskaffningsvärde stadsnät	127 605	127 605
Årets anskaffning	7 375	58 490
Utgående anskaffningsvärde	332 162	324 787
Ingående ackumulerade avskrivningar	-174 459	-143 276
Årets avskrivning stadsnät	-25 521	-25 191
Årets avskrivningar övriga inv. & ins.	-12 313	-5 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 293	-174 459
Utgående bokfört värde	119 870	150 329
Not 11 Övriga kortfristiga plac	<u>111231</u>	<u>101231</u>
Robur penningmarknadsfond		
Ingående anskaffningsvärde	394 324	619 594
Årets återinvesterade utdelning*	7 010	2 942
Årets uttag	0	-228 000
Årets uppskrivning till marknadsvärde	1 502	1 174
Årets realiserade förlust	0	-1 386
Utgående bokfört värde	402 836	394 324

Not 12 Förändring av eget kapital

	Andelar	Reservfond	Fond yttre rep.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 000	13 200	615 692	45 916
Disposition av föregående års resultat			45 916	-45 916
Årets resultat				-62 083
Utgående bokfört värde	66 000	13 200	661 608	-62 083

Yttre fond tillförs 45 916 kr/år enligt stämmobeslut. Redovisningen sker genom omföring av eget kapital i balansräkningen med ledning av BFNAR 2003:4.

Vid överskott av verksamheten i övrigt har föreningsstämman som regel beslutat att överföra till yttre fond.

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

<u>Låneinstitut</u>	<u>Ränta*</u>	<u>Konv. datum</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nästa års amortering</u>
Swedbank Hypotek AB	3,415%	Rörlig ränta	2 158 026	20 000
Swedbank Hypotek AB	3,410%	Rörlig ränta	389 542	12 000
Swedbank Hypotek AB**	3,545%	Rörlig ränta	1 076 209	33 332
Extra amortering avs 2011 mot avskr plan				4 451
			3 623 777	69 783

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 553 994**


* Räntesats per 20111231.


** I augusti 2011 i samband med att processen med att döda förkomna pantbrev var klar kunde Investeringslånet läggas om till ett Hypotekslån.


Not 14 Upplupna kostnader och förutbet intäkter	<u>112131</u>	<u>102131</u>
Upplupna räntekostnader	22 102	9 438
Övriga upplupna kostnader	22 215	184 646
Upplupna sociala avgifter	1 763	2 730
Förutbetalda avgifter	53 243	56 184
Utgående bokfört värde	99 323	252 998


UNDERSKRIFTER


Östersund 2012-03-04

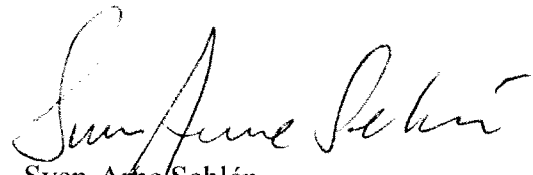

Anna Bergqvist
Ordförande


Ulla Parker
Kassör


Johan Palm
Vice ordförande

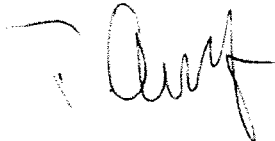

Olle Göransson
Suppleant


Ellen Nilsson
Ledamot


Sven-Arne Sehlén
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits i Östersund 2012-03-04



Torbjörn Gundt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i **ÖSTERSUNDS GARNISONS BRF** med org.nummer 793200-1683

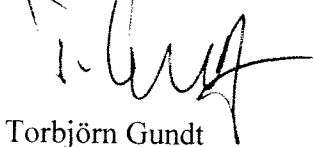
Jag har i egenskap av "lekmannarevisor" granskat årsredovisningen och bokföringen i ÖSTERSUNDS GARNISONS BRF för år 110101 - 111231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med "god redovisningssed" i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund 2012-03-04




Torbjörn Gundt

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet och dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2012-03-21. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Östersund 2012-03-21



Anna Bergqvist
Ordförande