

Årsredovisning

för

Östersunds garnisons bostadsrättsförening

793200-1683

Räkenskapsåret

2013 4

Styrelsen för Östersunds garnisons bostadsrättsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Fjällämmeln 2 i Östersunds kommun. Fastighetens areal är 6 294 kvm på vilken år 1950 uppförts 3 husgroppar inrymmande 21 lägenheter om 1 660 kvm samt gemensamma lokaler.

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

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Under 2013 har föreningen köpt in en släpvagn för användning av vicevärdar och även till uthyrning i föreningen.

Styrelsen vill tacka Ellen och Gunder för deras arbete som vicevärdar som vi anser är mycket bra!

Per Edström har gjort ett gediget arbete under året med att ordna med TV-abonnemang/mottagare m.m. för att förbättra ekonomi och visning, sagt upp serviceavtalet med Jämtkraft avseende fjärrvärmeanläggningen då de skulle höja avgiften med 167% (fr.o.m. 2014 gör vi denna kontroll själva och sparar ca 3500kr/år), sagt upp medlemskapet i Fastighetsägarna samt Bostadsrätterna då vi inte nyttjade deras tjänster (sparar ca 8000 kr/år på det), säkrat ner Lägdevägen 5 från 50A till 35A, (sparar ca 3100kr/år på det), monterat brandsläckare i alla källarnedgångar samt soprummet, isolerat källardörrarna samt sänkt temperaturen i källarna, tecknat ett 3-årigt avtal med Bahnhof gällande Internet (fick rabatt så vi inte behöver höja avgiften trots att TV blev lite dyrare), bytt antennförstärkaren för Boxer (byte mot delar av gamla analoga systemet), bytt fastighetsförsäkring till Länets varvid BR-tillägget numera ingår i denna (samma kostnad som den förra men lägre självrisker), byggt däckförvaring i källaren på L5 samt i soprummet.

Han har även jobbat hårt med att hitta andra effektivitetsförbättringar för att förbättra föreningens ekonomi. Bl. a tittar styrelsen för närvarande på andra uppvärmningsalternativ för att spara kostnader. *lm*

Framtida utveckling

Underhållsplan/åtgärdslista

Arbetet med underhållsplanen fortlöper. Nästa bedömda stora kostnad som ligger nära i tid är ett takbyte. Styrelsen tittar även över risker och behov av nya uppsamlingsledningar under husen.

Byte av övriga stammar görs löpande vid renoveringar av lägenheter för att hålla kostnaderna för byten låga. Dessa kostnader kostnadsförs löpande som inre underhåll. Under året har inte några stammar blivit bytta.

Policydokument

Föregående års policydokument ligger oförändrat.

Avgifter

För 2014 är styrelsens förslag att avgifterna i föreningen inte förändras jämfört mot 2013, dvs 3 520 kr för 3:or, 4 164 kr för 4:or, och 4 382 kr 7E. 1 parkeringsplats i carport ingår i hyran. Till dessa hyror tillkommer obligatorisk avgift för bredband på för närvarande 225 kr/lägenhet samt eventuella extra parkeringar. El debiteras varje lägenhet efter förbrukning.

Ev. avgifthöjning kan dock komma ifråga om ränteläget ändras, om föreningen gör någon investering/renovering, om kostnadsläget förändras eller om styrelsen finner det nödvändigt av andra skäl.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 056	1 004	938	788	720
Resultat efter finansiella poster	89	-29	-62	46	69
Balansomslutning	4 719	4 663	4 651	4 805	3 283
Soliditet (%)	16,7	15,0	15,7	16,6	23,4

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	88 937
disponeras så att	
avsättes till fond för yttre reparationer	88 937
i ny räkning överföres	0
	88 937

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *ln*

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 055 962 1 055 962	1 004 137 1 004 137
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-609 033	-672 090
Fastighetsskatt	3	-106 310	-114 820
Personalkostnader	4	-25 654	-21 740
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-122 225	-114 091
		-863 222	-922 741
Rörelseresultat		192 740	81 396
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 773	6 063
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 576	-116 734
		-103 803	-110 671
Resultat efter finansiella poster		88 937	-29 275
Resultat före skatt		88 937	-29 275
Årets resultat		88 937	-29 275

Ma

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 890 665	3 964 437
Inventarier och installationer	6	226 255	274 708
		4 116 920	4 239 145
Summa anläggningstillgångar		4 116 920	4 239 145
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		28 717	1 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 878	25 599
		70 595	27 256
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	308 900
<i>Kassa och bank</i>	7, 8	531 675	87 582
Summa omsättningstillgångar		602 270	423 738
SUMMA TILLGÅNGAR		4 719 190	4 662 883

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelar		66 000	66 000
Reservfond		13 200	13 200
Fond för yttre underhåll		570 250	599 525
		649 450	678 725
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond inre reparationer	10	47 833	50 644
Årets resultat		88 937	-29 275
		136 770	21 369
Summa eget kapital		786 220	700 094
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 591 955	3 666 787
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		74 832	74 832
Leverantörsskulder		63 261	100 434
Aktuella skatteskulder		64 643	37 813
Övriga skulder		2 000	1 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	136 279	80 968
Summa kortfristiga skulder		341 015	296 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 719 190	4 662 883
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		3 842 000	3 842 000
		3 842 000	3 842 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	20 000kr/år
Markanläggningar	20 år
Inventarier och installationer	5 år
Carport och förrådsbyggnad	35 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	894 736	874 882
Avgifter el	95 542	63 863
Avgift Bahnhof	53 775	54 000
Övriga intäkter	11 910	11 391
	1 055 963	1 004 136

Not 2 Övriga externa kostnader

	2013	2012
Fjärrvärme	284 801	289 932
El	101 985	104 601
Bredband och TV	51 220	55 268
Renhållning	27 920	24 443
Vatten och avlopp	43 579	39 007
Övriga fastighetskostnader	19 206	10 044
Inre underhåll	16 812	74 528
Yttre underhåll	0	35 703
Försäkringar	18 761	16 552
Övriga kostnader	44 749	22 012
	609 033	672 090

Not 3 Fastighetsskatt

	2013	2012
Fastighetsskatt	106 310	104 820
Övriga avgifter	0	10 000
	106 310	114 820

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2013	2012
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	3 598	11 782
Övriga arvoden	20 800	6 118
Sociala avgifter	1 256	3 840
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	25 654	21 740

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 910 212	4 910 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 910 212	4 910 212
Ingående avskrivningar	-945 775	-872 004
Årets avskrivningar	-73 772	-73 771
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 019 547	-945 775
Utgående redovisat värde	3 890 665	3 964 437
Taxeringsvärden byggnader	7 110 000	6 996 000
Taxeringsvärden mark	7 015 000	6 980 000
	14 125 000	13 976 000

Not 6 Inventarier och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	527 320	204 557
Inköp		195 158
Justerat anskaffningsvärde stadsnät		127 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	527 320	527 320
Ingående avskrivningar	-252 613	-212 293
Årets avskrivningar	-48 453	-40 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-301 066	-252 613
Utgående redovisat värde	226 254	274 707

Not 7 Likvida medel

	2013-12-31	2012-12-31
Likvida medel		
Servicekonto	80 365	87 582
Placeringskonto	100 176	0
Marginalen	351 134	0
	531 675	87 582

Not 8 Checkräkningskredit

	2013-12-31	2012-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	75 000	75 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Reserv-	Fond yttre	Årets
	insatser	fond	reparationer	resultat
Belopp vid årets ingång	66 000	13 200	599 525	-29 275
Disposition av föregående års resultat:			-29 275	29 275
Årets resultat				88 937
Belopp vid årets utgång	66 000	13 200	570 250	88 937

Not 10 Fond inre reparationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående värde	50 643	50 643
Årets uttag	-2 811	0
	47 832	50 643

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,020	2017-09-25	2 118 026	2 138 026
Swedbank Hypotek AB	2,687	2014-01-28	361 091	373 091
Swedbank Hypotek AB	2,620	2014-09-25	1 009 545	1 042 877
Swedbank Hypotek AB	2,705	2014-03-28	178 125	187 625
			3 666 787	3 741 619
Kortfristig del av långfristig skuld			74 832	74 832

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 256	1 885
Upplupna räntekostnader	16 082	17 053
Övriga upplupna kostnader	58 387	18 015
Förutbetalda intäkter	60 554	44 015
	136 279	80 968

Östersund den 31 januari 2014



Per Edström



Gunilla Johansson



Jon Klockervold

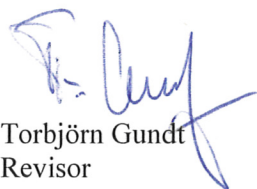


Ellen Nilsson



Sven Arne Sehlén

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-01-31



Torbjörn Gundt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

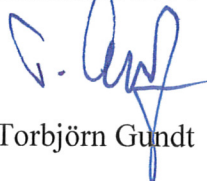
Jag har i egenskap av "lekmannarevisor" granskat årsredovisningen och bokföringen i ÖSTERSUNDS GARNISONS BRF för år 130101 - 131231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 2014-01-31



Torbjörn Gundt