Årsredovisning

för

Östersunds garnisons bostadsrättsförening

793200-1683

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Östersunds garnisons bostadsrättsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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

Ellen och Gunder har fortsatt att göra ett mycket bra arbete som vicevärdar. Det tackar hela föreningen för! Nu lämnar de över stafettpinnen till nya krafter.

Per Edström gjorde under 2013 ett stort arbete med att leta besparingar. Detta har fortsatt under 2014 med t.ex att säkra ner elabonnemangen. Han är även drivande i frågan att titta på att byta ut fjärrvärmen om det skulle finnas lönsammare alternativ. Detta arbete visar sig också i ett bättre resultat i föreningen för 2014 än 2013.

Sven-Arne Sahlén har från styrelsen ansvarat för filmning av samlingsavlopp i längan 5 (delar av). Filmningen utvisade att dessa stammar är intakta. Styrelsen har för avsikt att fortsätta filma även i länga 3 och 7.

Styrelsen har infordrat anbud från Fresks (monterat och klart via Bragator) avseende byte av tak. Då kompetens saknas i styrelsen för upphandling kommer extern konsult att anlitas för att göra ett tillförlitligt anbudsunderlag och begära in anbud för beslutsunderlag för styrelsen.

Underhållsplan/åtgärdslista
Nästa bedömda stora kostnad som ligger nära i tid är ett takbyte. Styrelsen tittar även över risker och behov av nya uppsamlingsledningar under husen. Filmning har gjorts av delar av länga 5 under 2014.

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 2015 är styrelsens förslag att avgifterna i föreningen inte förändras jämfört mot 2014, 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. avgiftshöjning 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)	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**
Nettoomsättning	1 047	1 056	1 004	938	788
Resultat efter finansiella poster	113	89	-29	-62	46
Balansomslutning	4 696	4 719	4 663	4 651	4 805
Soliditet (%)	19,1	16,7	15,0	15,7	16,6

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	113 334
disponeras så att	
avsättes till fond för yttre reparationer	113 334
i ny räkning överföres	0
	113 334

Resultat och ställning

Styrelsen har beslutat att använda sig av redovisningsreglerna som kallas för K3 och fastigheten har utifrån detta delats in i komponenter för avskrivning.

Årets resultat och kassaflöde i föreningen är i linje med vad som behövs för framtida underhåll och investeringar.
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Nettoomsättning	1	1 047 293	1 055 962
		1 047 293	**1 055 962**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-588 654	-609 033
Fastighetsskatt	3	-106 310	-106 310
Personalkostnader	4	-25 254	-25 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 059	-122 225
		-842 277	**-863 222**
Rörelseresultat		**205 016**	**192 740**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 892	3 773
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 574	-107 576
		-91 682	**-103 803**
Resultat efter finansiella poster		**113 334**	**88 937**
Resultat före skatt		**113 334**	**88 937**
Årets resultat		**113 334**	**88 937**

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 993 092	3 890 665
Inventarier och installationer	6	29 270	226 255
		4 022 362	**4 116 920**
Summa anläggningstillgångar		**4 022 362**	**4 116 920**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		92	28 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 623	41 878
		22 715	**70 595**
Kassa och bank	7, 8	651 208	531 675
Summa omsättningstillgångar		**673 923**	**602 270**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 696 285**	**4 719 190**

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Andelar		66 000	66 000
Reservfond		13 200	13 200
Fond för yttre underhåll		659 187	570 250
		738 387	**649 450**
Fritt eget kapital			
Fond inre reparationer	10	45 836	47 833
Årets resultat		113 334	88 937
		159 170	**136 770**
Summa eget kapital		**897 557**	**786 220**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 517 123	3 591 955
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		74 832	74 832
Leverantörsskulder		36 035	63 261
Aktuella skatteskulder		30 504	64 643
Övriga skulder		2 000	2 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	138 234	136 279
Summa kortfristiga skulder		**281 605**	**341 015**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 696 285**	**4 719 190**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	3 842 000	3 842 000
	3 842 000	**3 842 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Förstagångstillämpare (K3)
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Följande redovisningsprinciper har ändrats:

Avskrivningar av fastigheten har ändrats till komponentredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen 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.
Intäkter från tjänster och hyror redovisas i den period som tjänsten/hyran har tillhandahållits.

Anläggningstillgångar

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

Vid initiala fördelningen av väsentliga komponenter har ingående balanser omklassificerats och nya kvarvarande nyttjandeperiodier lagts som grund för avskrivningar.

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

Materiella anläggningstillgångar

Tak	0 år
Fasad	10 år
Stomme	100 år
Grund	25 år
Stammar	0 år
El o installationer	25 år
Carport tak	35 år
Carbort stomme	50 år
Carportr markanläggning	20 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

	2014	2013
Årsavgifter	897 956	894 736
Avgifter el	75 850	95 542
Avgift Bahnhof	54 000	53 775
Övriga intäkter	19 487	11 910
	1 047 293	**1 055 963**

Not 2 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fjärrvärme	279 042	284 801
El	93 719	101 985
Bredband och TV	46 175	51 220
Renhållning	35 255	27 920
Vatten och avlopp	41 888	43 579
Övriga fastighetskostnader	20 589	19 206
Inre underhåll	31 763	16 812
Yttre underhåll	0	0
Fastighetsförsäkring	21 999	18 761
Övriga kostnader	18 224	44 749
	588 654	**609 033**

Not 3 Fastighetsskatt

	2014	2013
Fastighetsskatt	106 310	106 310
	106 310	**106 310**

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2014	2013
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	3 598	3 598
Övriga arvoden	20 800	20 800
Sociala avgifter	856	1 256
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**25 254**	**25 654**

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 910 212	4 910 212
Omklassificeringar	-800 764	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 109 448**	**4 910 212**
Ingående avskrivningar	-1 019 547	-945 775
Omklassificeringar	1 019 547	
Årets avskrivningar	-116 356	-73 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-116 356**	**-1 019 547**
Utgående redovisat värde	**3 993 092**	**3 890 665**
Taxeringsvärden byggnader	7 110 000	7 110 000
Taxeringsvärden mark	7 015 000	7 015 000
	14 125 000	**14 125 000**

Omklassificeringen avser omfördelning i samband med byte till komponentredovisning. Jämförelseårets (2013) siffror har inte beräknats enligt komponentredovisning då detta inte är av väsentligt belopp.

Not 6 Inventarier och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	527 320	527 320
Inköp	27 500	
Försäljning/utrangeringar	-85 684	
Omklassificeringar	-424 271	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**44 865**	**527 320**
Ingående avskrivningar	-301 066	-252 613
Försäljningar/utrangeringar	85 684	
Omklassificeringar	205 490	
Årets avskrivningar	-5 703	-48 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-15 595**	**-301 066**
Utgående redovisat värde	**29 270**	**226 254**

Omklassificeringen är en omfördelning från inventarier och installationer till byggnad p g a komponentredovisning.

Not 7 Likvida medel

	2014-12-31	2013-12-31
Likvida medel		
Servicekonto	67 030	80 365
Placeringskonto	125 338	100 176
Marginalen	458 840	351 134
	651 208	**531 675**

Not 8 Checkräkningskredit

	2014-12-31	2013-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	75 000	75 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv-fond	Fond yttre reparationer	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 000	13 200	570 250	88 937
Disposition av föregående års resultat:			88 937	-88 937
Årets resultat				113 334
Belopp vid årets utgång	**66 000**	**13 200**	**659 187**	**113 334**

Not 10 Fond inre reperationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående värde	47 832	50 643
Årets uttag	-1 997	-2 811
	45 835	**47 832**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,020	2017-09-25	2 098 026	2 118 026
Swedbank Hypotek AB	1,725	2015-01-28	349 091	361 091
Swedbank Hypotek AB	1,652	2015-03-28	976 213	1 009 545
Swedbank Hypotek AB	1,625	2015-03-28	168 625	178 125
			3 591 955	**3 666 787**
Kortfristig del av långfristig skuld			74 832	74 832

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna sociala avgifter	856	1 256
Upplupna räntekostnader	11 261	16 082
Övriga upplupna kostnader	60 948	58 387
Förutbetalda intäkter	65 169	60 554
	138 234	**136 279**

Östersund den 23 februari 2015

Per Edström

Gunilla Johansson

Jon Klockervold

Ellen Nilsson

Sven Arne Sehlén

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-02-23

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 140101 - 141231. 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 BFNAR 2012:1. Årsredovisningen 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 2014-02-23

Torbjörn Gundt