

Årsredovisning
för
Östersunds garnisons bostadsrättsförening

793200-1683

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Östersunds garnisons bostadsrättsförening, med säte i Östersund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 Länsförsäkringarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två stora investeringsobjekt har under året avslutats:

Takreovering:

Takreovering slutbesiktigades under hösten där ingen större avvikelse mot anbudet kunde konstateras. Samarbetet med Bragator har under projektet löpt smärtfritt. Vi kan konstatera att vi har stans finaste tak numera.

Bergvärme:

Installationen av bergvärmeanläggningen har slutförts under hösten. Systemet har under hösten trimmats in och fungerar nu till belåtenhet. Vi har tyvärr, under denna varma vinter, inte fått tillfälle att belasta systemet i den omfattning som vi hoppats. Östersunds Hushållsservice har dock lovat att bistå med intrimning av systemet även efter slutbesiktning. Samarbetet med Östersunds Hushållsservice har under projektet löpt smärtfritt. I samband med detta arbete grävdes och drogs ny antennkabel till TV mellan huskropparna. Förberedelser gjordes också för dekorbelysning till en del av våra träd och även till lekstugan. Ett stort tack till Per som har dragit ett stort "lass" vid installationen av bergvärmens men även till alla som hjälpte till vid återställningen av gräsmattan.

All fjärrvärmeutrustning har tagits bort från pannrummet av framförallt Olle, Tord och Per, stort tack.

För att smidigt anpassa oss till nya krav på placering av värmepumpar har ny genomgång till förråden i L3 och L5 gjorts. Här har även Per byggt en smartare förvaring i förråden L3 och L5.

Styrelsen har genomfört 7 protokollförda styrelsemöten under året.

Underhållsplan/åtgärdslista:

Inga större underhåll- och investeringsbehov ses under kommande period. En viss återhållsamhet vad gäller kostnader tycker styrelsen är på sin plats då vi vill se effekten av vårt nya uppvärmningssystem innan vi påbörjar några större underhållsåtgärder. I bakgrunden finns ju en risk att våra avloppsstammar kommer att kräva visst underhåll.

Policydokument:

Föregående års policydokument ligger oförändrat.

Avgifter:

För 2017 är styrelsens förslag att avgifterna i föreningen inte förändras jämfört mot 2016, 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 260 kr/lägenhet samt eventuella extra parkeringar. El debiteras varje lägenhet efter förbrukning.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 046	1 036	1 047	1 056	1 004
Resultat efter finansiella poster	67	46	113	89	-29
Balansomslutning	10 032	8 039	4 696	4 719	4 663
Soliditet (%)	10,0	11,7	19,1	16,7	15,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 000	13 200	772 521	46 135	897 856
Disposition av föregående års resultat:			46 135	-46 135	0
Årets resultat				66 780	66 780
Belopp vid årets utgång	66 000	13 200	818 656	66 780	964 636

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	66 780
disponeras så att avsättes till fond för yttre reparationer	66 780
i ny räkning överföres	0
	66 780

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	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Nettoomsättning	1	1 045 883 1 045 883	1 036 061 1 036 061
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-541 348	-641 554
Fastighetsskatt		-108 795	-105 815
Personalkostnader	3	-60 882	-38 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 432	-124 996
		-848 457	-910 847
Rörelseresultat		197 426	125 214
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 722	4 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 368	-83 849
		-130 646	-79 079
Resultat efter finansiella poster		66 780	46 135
Resultat före skatt		66 780	46 135
Årets resultat		66 780	46 135

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	9 344 001	3 876 736
Inventarier och installationer	5	14 270	20 630
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	672 925
		9 358 271	4 570 291
Summa anläggningstillgångar		9 358 271	4 570 291
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 424	0
Övriga fordringar		3 587	109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 202	18 281
		30 213	18 390
<i>Kassa och bank</i>	7, 8	643 636	3 450 667
Summa omsättningstillgångar		673 849	3 469 057
SUMMA TILLGÅNGAR		10 032 120	8 039 348

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelar		66 000	66 000
Reservfond		13 200	13 200
Fond för yttre underhåll		818 656	772 521
		897 856	851 721
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond inre reparationer	9	39 706	45 836
Årets resultat		66 780	46 135
		106 486	91 971
Summa eget kapital		1 004 342	943 692
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 427 699	6 719 411
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		241 712	141 712
Leverantörsskulder		103 486	33 049
Aktuella skatteskulder		1 600	1 600
Övriga skulder		68 620	42 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	184 661	157 312
Summa kortfristiga skulder		600 079	376 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 032 120	8 039 348

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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	50 år
Fasad	10 år
Stomme	100 år
Grund	25 år
Stammar	0 år
El o installationer	25 år
Carport tak	35 år
Carport stomme	50 år
Carport markanläggning	20 år
Bergvärmepump	15 år
Energibrunn	30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Nettoomsättning		
Årsavgifter	898 056	898 056
Avgifter el	74 588	67 341
Avgifter Bahnhof	58 200	54 000
Övriga intäkter	15 039	16 664
	1 045 883	1 036 061

Not 2 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fjärrvärme	158 115	280 218
El	158 122	83 570
Bredband och TV	60 548	73 572
Renhållning	34 973	35 393
Vatten och avlopp	50 805	46 711
Övriga fastighetskostnader	27 354	23 576
Inre underhåll	18 332	36 532
Yttre underhåll	298	27 500
Fastighetsförsäkring	20 816	22 755
Övriga kostnader	11 985	11 727
	541 348	641 554

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvoden	8 398	8 398
Övriga arvoden	50 600	28 200
	58 998	36 598

Sociala kostnader

Sociala avgifter	1 884	1 884
	1 884	1 884

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	60 882	38 482
--	---------------	---------------

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 109 448	4 109 448
Inköp	5 598 337	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 707 785	4 109 448
Ingående avskrivningar	-232 712	-116 356
Årets avskrivningar	-131 072	-116 356
Utgående ackumulerade avskrivningar	-363 784	-232 712
Utgående redovisat värde	9 344 001	3 876 736
Taxeringsvärden byggnader	8 386 000	8 386 000
Taxeringsvärden mark	6 120 000	6 120 000
	14 506 000	14 506 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 865	44 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 865	44 865
Ingående avskrivningar	-24 235	-15 595
Årets avskrivningar	-6 360	-8 640
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 595	-24 235
Utgående redovisat värde	14 270	20 630

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Förskott avseende takreovering	0	672 925
	0	672 925

Not 7 Likvida medel

	2016-12-31	2015-12-31
Servicekonto	81 454	2 761 813
Placeringskonto	0	25 354
Marginalen Bank	562 182	663 501
	643 636	3 450 668

Not 8 Checkräkningskredit

	2016-12-31	2015-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	75 000	75 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 9 Fond inre reparationer

	2016-12-31	2015-12-31
Belopp vid årets ingång	45 835	45 835
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	0
Ianspråktaget belopp	-6 130	
Belopp vid årets utgång	39 705	45 835

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,020	2017-09-25	2 058 026	2 078 026
Swedbank Hypotek AB	0,839	2017-01-28	325 091	337 091
Swedbank Hypotek AB	0,772	2017-03-28	909 549	942 881
Swedbank Hypotek AB	0,745	2017-03-28	149 625	159 125
Swedbank Hypotek AB	2,050	2020-12-22	1 638 560	1 672 000
Swedbank Hypotek AB	1,010	2017-12-21	1 638 560	1 672 000
Swedbank Hypotek AB	0,940	2017-04-25	983 334	0
Swedbank Hypotek AB	0,940	2017-04-25	966 666	0
			8 669 411	6 861 123
Kortfristig del av långfristig skuld			241 712	141 712

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner	39 400	15 400
Upplupna sociala avgifter	1 884	1 884
Upplupna räntekostnader	12 485	11 801
Övriga upplupna kostnader	61 618	57 923
Förutbetalda intäkter	69 274	70 304
	184 661	157 312

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	8 669 411	6 947 000
	8 669 411	6 947 000

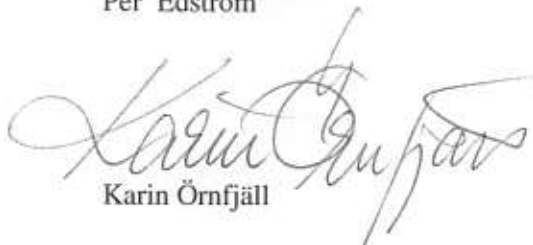
Östersund den 21 februari 2017



Per Edström



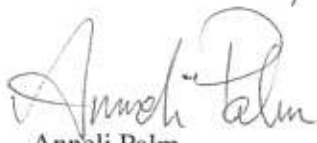
Sven Arne Sehlén



Karin Örnfjäll

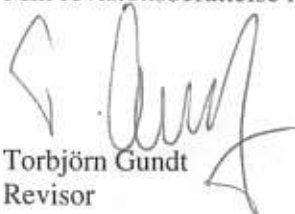


Karl-Erik Liljeqvist



Anneli Palm

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 februari 2017



Torbjörn Gundt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

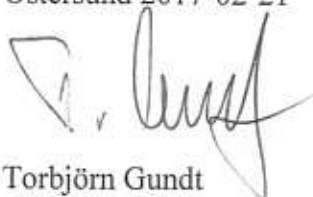
Jag har i egenskap av "lekmannarevisor" granskat årsredovisningen och bokföringen i ÖSTERSUNDS GARNISONS BRF för år 160101 - 161231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 (K3). 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 2017-02-21



Torbjörn Gundt