

**Årsredovisning**  
för  
**Östersunds garnisons bostadsrättsförening**

793200-1683

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Östersunds garnisons bostadsrättsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## 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 huskroppar 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.

Föreningen har sitt säte i Östersund.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens byte av leverantör för återvinningsmaterial i början av 2019 gick relativt bra. Ett nytt schema sattes upp där vissa kärl töms på beställning. Statistik förs på fyllnadsgrad. Värmepumparna klarade vinterkylan bra och huvudsäkringarna höll. Det var även mycket snö och snöhögarna kom att ligga kvar länge.

Aktivitetslokalen färdigställdes under vintern och invigdes i samband med årsmötet 2019. Där finns bland annat ett löpband, ett pingisbord samt styrketränningsredskap. Under sommaren införskaffades en motionscykel samt en bänkprens. Allt från unga till gamla har använt lokalen. Det bytte även lås så att källarnycklarna passar till Aktivitetslokalen.

I samband med Skidskytte-VM hyrdes några lägenheter ut i andrahand. Styrelsen har beslutat att se välvilligt på andrahandsuthyrning i samband med just större evenemang. Vid andrahandsuthyrning tas en särskild avgift om 388kr ut månadsvis.

Det var problem med stopp i avloppsstammen i länge 5. Efter flera mindre spolningar gjordes en ordentlig genomspolning och rören rensades hela vägen samt filmades efteråt.

Studsmattan togs fram och var åter populär bland barnen i Föreningen. Under hösten monterades belysning för studsmattan (snöhögen vintertid), släpvagnsparkeringarna samt Föreningens skylt mot Genvägen.

Styrelsen har sett över Föreningens banklån och slagit ihop några mindre för att få bättre räntor samt mer överskådliga lån. Som lägst fick Föreningen 1,10% på en 2-årsbindning under hösten men mot slutet av 2019 steg räntorna kraftigt.

Föreningen fick nya medlemmar i 5D. Det har pågått ett omfattande renoveringsarbete under hösten 2019.

Ett staket byggdes, efter motion på årsmötet, vid carportarna för att minska ”springet” genom Föreningens område, speciellt vid idrottsevenemang. Det gjordes öppningsbart för att underlätta snöskottningen.

Flera medlemmar bytte plank på sina uteplatser sedan det befintliga blivit alltför rötskadat.

En cykelöverfart byggdes över Genvägen vid Återvinningsboden. Expresscykelvägen färdigställdes. Används till stor del som snöupplag vintertid.

Föreningen fick nya medlemmar i 7D.

Nybyggnation kommer ske på den sk. ”Moskétomten” vid rondellen. BRF Skidskytten kommer bestå av flera huskroppar och Föreningen har erbjudits medverka i samråd. Byggnaderna torde inte påverka Föreningen i någon större utsträckning men på sikt kan parken intill Föreningen komma att bebyggas.

Kommunen skottade upp en stor snöhög vid Återvinningsboden så att sikten mot Genvägen försämrades. De gick bara med på att ta bort halva högen eftersom resten låg på Föreningens sida av fastighetsgränsen.

Avgifterna höjdes med 5% från och med årsskiftet 2019/2020. Detta för att kompensera för den ökade fastighetsavgiften.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 076	1 052	1 043	1 046	1 036
Resultat efter finansiella poster	-68	-29	32	67	46
Balansomslutning	9 242	9 501	9 678	10 032	8 039
Soliditet (%)	9,9	10,4	10,5	10,0	11,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	66 000	13 200	917 721	-28 796	<b>968 125</b>
Disposition av föregående års resultat:			-28 796	28 796	<b>0</b>
Årets resultat				-68 459	<b>-68 459</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>66 000</b>	<b>13 200</b>	<b>888 925</b>	<b>-68 459</b>	<b>899 666</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-68 459
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre reparationer	0
i ny räkning överföres	-68 459
	<b>-68 459</b>

### **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 noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
Nettoomsättning	1	1 076 323	1 052 148
Övriga rörelseintäkter		0	1 000
		<b>1 076 323</b>	<b>1 053 148</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-560 018	-485 176
Fastighetsskatt		-149 167	-154 462
Personalkostnader	3	-37 582	-36 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296 209	-298 439
		<b>-1 042 976</b>	<b>-975 059</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>33 347</b>	<b>78 089</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 949	2 957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 755	-109 842
		<b>-101 806</b>	<b>-106 885</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-68 459</b>	<b>-28 796</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-68 459</b>	<b>-28 796</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-68 459</b>	<b>-28 796</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	8 465 184	8 758 123
Inventarier och installationer	5	0	3 270
		<b>8 465 184</b>	<b>8 761 393</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	75 000	15 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 540 184</b>	<b>8 776 393</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		168	209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 951	24 738
		<b>36 119</b>	<b>24 947</b>
<i>Kassa och bank</i>	7	666 131	699 289
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>702 250</b>	<b>724 236</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 242 434</b>	<b>9 500 629</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelar		66 000	66 000
Reservfond		13 200	13 200
Fond för yttre underhåll		888 926	917 722
		<b>968 126</b>	<b>996 922</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond inre reparationer	8	15 489	15 489
Årets resultat		-68 459	-28 796
		<b>-52 970</b>	<b>-13 307</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>915 156</b>	<b>983 615</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9 10	7 743 271	7 974 275
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		241 712	241 712
Leverantörsskulder		64 208	9 412
Aktuella skatteskulder		79 494	47 267
Övriga skulder		68 560	67 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	130 033	177 228
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>584 007</b>	<b>542 739</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 242 434</b>	<b>9 500 629</b>

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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 föreningen 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 nyttjandeperioder 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

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.



## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och 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

	2019	2018
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	892 056	892 056
Avgifter el	97 601	83 238
Avgifter tv/bredband	62 400	62 400
Övriga intäkter	24 265	14 454
	<b>1 076 322</b>	<b>1 052 148</b>

## Not 2 Övriga externa kostnader

	2019	2018
El	272 164	251 816
Bredband och TV	58 104	57 201
Renhållning	28 053	27 786
Vatten och avlopp	52 762	51 012
Övriga fastighetskostnader	68 943	43 362
Inre underhåll	26 674	0
Fastighetsförsäkring	27 976	26 787
Övriga kostnader	25 342	27 211
	<b>560 018</b>	<b>485 175</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvoden	8 398	8 398
Övriga arvoden	27 300	26 700
	<b>35 698</b>	<b>35 098</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter	1 884	1 884
	<b>1 884</b>	<b>1 884</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>37 582</b>	<b>36 982</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 707 785	9 707 785
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 707 785</b>	<b>9 707 785</b>
Ingående avskrivningar	-949 662	-656 723
Årets avskrivningar	-292 939	-292 939
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 242 601</b>	<b>-949 662</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 465 184</b>	<b>8 758 123</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 615 000	13 615 000
Taxeringsvärden mark	6 980 000	6 980 000
	<b>20 595 000</b>	<b>20 595 000</b>
Bokfört värde byggnader	8 442 684	8 735 623
Bokfört värde mark	22 500	22 500
	<b>8 465 184</b>	<b>8 758 123</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 490	44 865
Försäljningar/utrangeringar		-7 375
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 490</b>	<b>37 490</b>
Ingående avskrivningar	-34 220	-36 095
Försäljningar/utrangeringar		7 375
Årets avskrivningar	-3 270	-5 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 490</b>	<b>-34 220</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 270</b>

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000	
Inköp	60 000	15 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 000</b>	<b>15 000</b>

**Not 7 Likvida medel**

	2019-12-31	2018-12-31
Servicekonto	195 319	201 426
Marginalen Bank	168 960	197 863
Aros Kapital	301 853	300 000
	<b>666 132</b>	<b>699 289</b>

**Not 8 Fond inre reparationer**

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	15 488	19 692
Ianspråktaget belopp		-4 204
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 488</b>	<b>15 488</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 776 423	7 007 427
	<b>6 776 423</b>	<b>7 007 427</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek AB			0	2 023 026
Swedbank Hypotek AB			0	301 091
Swedbank Hypotek AB			0	842 885
Swedbank Hypotek AB			0	130 625
Swedbank Hypotek AB	2,050	2020-12-22	1 538 240	1 571 680
Swedbank Hypotek AB	1,37	2021-12-22	1 538 240	1 571 680
Swedbank Hypotek AB	1,15	2020-04-24	891 671	925 003
Swedbank Hypotek AB	1,15	2020-04-24	783 329	849 997
Swedbank Hypotek AB	1,14	2020-09-25	1 616 751	0
Swedbank Hypotek AB	1,1	2021-09-24	1 616 752	0
			<b>7 984 983</b>	<b>8 215 987</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			241 712	241 712

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	16 100	15 500
Upplupna sociala avgifter	1 884	1 884
Upplupna räntekostnader	4 216	13 783
Övriga upplupna kostnader	30 304	75 364
Förutbetalda intäkter	77 530	70 698
	<b>130 034</b>	<b>177 229</b>

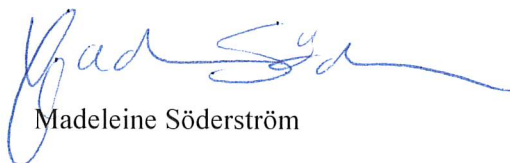
### Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Säkerheter ställda</b>		
Fastighetsinteckning	8 901 000	8 901 000
	<b>8 901 000</b>	<b>8 901 000</b>

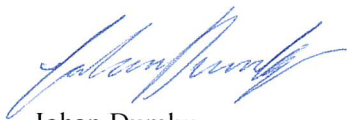
Östersund den 14 februari 2020



Per Edström  
Ordförande



Madeleine Söderström

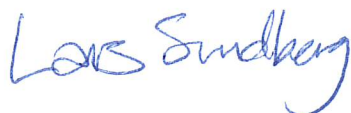


Johan Dumky

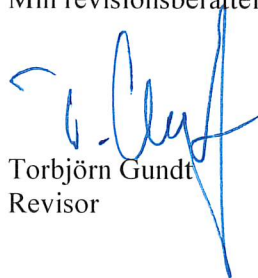


Emma Knutsson

Lars Sundberg



Min revisionsberättelse har lämnats den 14 februari 2020



Torbjörn Gundt  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

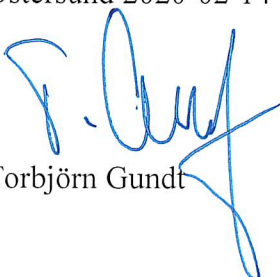
Jag har i egenskap av "lekmannarevisor" granskat årsredovisningen och bokföringen i ÖSTERSUNDS GARNISONS BRF för år 190101 - 191231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 2020-02-14

  
Torbjörn Gundt