

Årsredovisning

för

Östersunds garnisons bostadsrättsförening

793200-1683

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Östersunds garnisons bostadsrättsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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
	15	3
	4	4
		94 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringarna.

Föreningen har sitt säte i Östersund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Viss ny utrustning inköptes till Aktivitetslokalen samtidigt som annan utrustning avyttrades. I övrigt har Aktivitetslokalen varit flitigt använd och mycket uppskattad av medlemmar.

En medlem skänkte sin soffa till Föreningslokalen varvid den befintliga kördes till återvinningen. Andra medlemmar skänkte TV-spel (Xbox360) till Föreningslokalen.

En energideklaration för Föreningens byggnader gjordes i samband med att en medlem sålde sin lägenhet. Det gjordes en omfattande sammanställning och beräkning på Föreningens energianvändning där utfallet blev att Föreningens energiklassning blev B, vilket är väldigt bra med tanke på att nyproduktion ska ha energiklass C. Det får vi tacka värmepumparna för.

Styrelsen bytte och band två elavtal på fastpris hos Bodens Energi.

- L3-abonnemanget på 3 år till 26,3 öre/kWh.

- L5-abonnemanget på 1 år till 23,6 öre/kWh.

- L7-abonnemanget ligger kvar på Jämtkraft Företagsportfölj som referens.

Föreningens banklån bands i början av året på 1,39% (2 år) och i slutet av året på 1,23% (5 år).

Prognosen verkar vara låga räntor lång tid framöver. Detta kommer påverka Föreningens räntekostnader positivt framöver.

Årsmöte hölls i Föreningslokalen. 2 medlemmar valde att närvara via telefon.

Städdagen genomfördes i vanlig ordning med skillnaden att fikaserveringen skedde utomhus pga Covid-restriktioner. Nytt var även att uppkrattade löv mm kördes till återvinningen direkt.

En ny studsmatta inhandlades, enligt beslut på årsmötet, sedan den befintliga blivit lite väl sliten för att hållas i ett bra och säkert skick. Den gamla såldes till en medlem.

Arbetet med att ersätta gamla uteplatsplank fortsatte. Föreningen betalar materialet och

medlemmar står för arbetsinsatsen.

Styrelsen har börjat ha digitala styrelsemöten via Skype vilket har gjort det lättare för styrelseledamöter och suppleanter att kunna vara med.

Vattenutkastare (kranar) har monterats på alla kortsidor på Föreningens byggnader. Detta för att underlätta bevattning och avspolningar av altaner.

Föreningen har fått nytt förslag om ca +10% högre taxeringsvärde på fastigheten till 2021. Dock har vi nått maxtaket på de flesta lägenheterna så det kommer inte ge någon större påverkan dvs ingen större ökning av skatten.

En tunna för metallskrot inskaffades till Återvinningsboden. Detta så att gamla stekpannor mm inte ska hamna i förpackningsmetalltunnan.

Lås monterades på Återvinningsboden efter att påsen med pant försvunnit mystiskt flera gånger under sommaren. Efter att låset kom på plats har "stölderna" upphört helt.

Föreningen bytte utförare av snöröjningen inför vintern 2020/2021. Året avslutades med mycket snö.

Isrinken hann inte komma på plats före nyåret men placeringen valdes genom omröstning och iordningställdes.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 107	1 076	1 052	1 043	1 046
Resultat efter finansiella poster	62	-68	-29	32	67
Balansomslutning	8 917	9 242	9 501	9 678	10 032
Soliditet (%)	11,0	9,9	10,4	10,5	10,0

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	888 925	-68 459	899 666
Disposition av föregående års resultat:			-68 459	68 459	0
Årets resultat				62 122	62 122
Belopp vid årets utgång	66 000	13 200	820 466	62 122	961 788

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	62 122
disponeras så att avsättes till fond för yttre reparationer	62 122
i ny räkning överföres	0
	62 122

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.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	1	1 107 190 1 107 190	1 076 323 1 076 323
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-462 361	-560 018
Fastighetsskatt		-153 778	-149 167
Personalkostnader	3	-31 882	-37 582
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-292 939	-296 209
		-940 960	-1 042 976
Rörelseresultat		166 230	33 347
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 838	2 949
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 946	-104 755
		-104 108	-101 806
Resultat efter finansiella poster		62 122	-68 459
Resultat före skatt		62 122	-68 459
Årets resultat		62 122	-68 459

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	8 172 245	8 465 184
Inventarier och installationer	5	0	0
		8 172 245	8 465 184
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6, 7	135 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		8 307 245	8 540 184
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		156	168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 100	35 951
		26 256	36 119
Kassa och bank	8	583 875	666 131
Summa omsättningstillgångar		610 131	702 250
SUMMA TILLGÅNGAR		8 917 376	9 242 434

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		820 466	888 926
		899 666	968 126
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond inre reparationer	9	15 489	15 489
Årets resultat		62 122	-68 459
		77 611	-52 970
Summa eget kapital		977 277	915 156
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	7 501 559	7 743 271
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		241 712	241 712
Leverantörsskulder		15 661	64 208
Aktuella skatteskulder		36 763	79 494
Övriga skulder		3 156	68 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	141 248	130 033
Summa kortfristiga skulder		438 540	584 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 917 376	9 242 434

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 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

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, utrangeras 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

	2020	2019
Nettoomsättning		
Årsavgifter	936 648	892 056
Avgifter el	83 625	97 601
Avgifter tv/bredband	62 400	62 400
Övriga intäkter	24 517	24 265
	1 107 190	1 076 322

Not 2 Övriga externa kostnader

	2020	2019
El	225 030	272 164
Bredband och TV	-6 640	58 104
Renhållning	30 440	28 053
Vatten och avlopp	63 928	52 762
Övriga fastighetskostnader	33 393	68 943
Inre underhåll	66 575	26 674
Yttre underhåll	13 850	0
Fastighetsförsäkring	26 266	27 976
Övriga kostnader	9 519	25 342
	462 361	560 018

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden	8 798	8 398
Övriga arvoden	21 200	27 300
	29 998	35 698
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	1 884	1 884
	1 884	1 884
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	31 882	37 582

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 707 785	9 707 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 707 785	9 707 785
Ingående avskrivningar	-1 242 601	-949 662
Årets avskrivningar	-292 939	-292 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 535 540	-1 242 601
Utgående redovisat värde	8 172 245	8 465 184
Taxeringsvärden byggnader	13 615 000	13 615 000
Taxeringsvärden mark	6 980 000	6 980 000
	20 595 000	20 595 000
Bokfört värde byggnader	8 149 745	8 442 684
Bokfört värde mark	22 500	22 500
	8 172 245	8 465 184

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 490	37 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 490	37 490
Ingående avskrivningar	-37 490	-34 220
Årets avskrivningar		-3 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 490	-37 490
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 000	15 000
Inköp	60 000	60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 000	75 000
Utgående redovisat värde	135 000	75 000

Not 7 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Noterade aktier och andelar, anläggningstillgångar	135 000	157 905
	135 000	157 905

Not 8 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Servicekonto	167 225	195 319
Marginalen Bank	109 788	168 960
Aros Kapital	306 862	301 853
	583 875	666 132

Not 9 Fond inre reparationer

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	15 488	15 488
Belopp vid årets utgång	15 488	15 488

Not 10 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 534 711	6 776 423
	6 534 711	6 776 423

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,23	2025-12-22	1 504 800	1 538 240
Swedbank Hypotek AB	1,37	2021-12-22	1 504 800	1 538 240
Swedbank Hypotek AB	1,39	2022-04-25	858 339	891 671
Swedbank Hypotek AB	1,39	2021-04-23	716 661	783 329
Swedbank Hypotek AB	1,21	2025-09-25	1 579 335	1 616 751
Swedbank Hypotek AB	1,1	2021-09-24	1 579 336	1 616 752
			7 743 271	7 984 983
Kortfristig del av långfristig skuld			241 712	241 712

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	10 000	16 100
Upplupna sociala avgifter	1 884	1 884
Upplupna räntekostnader	2 465	4 216
Övriga upplupna kostnader	40 890	30 304
Förutbetalda intäkter	86 009	77 530
	141 248	130 034

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda		
Fastighetsinteckning	8 901 000	8 901 000
	8 901 000	8 901 000

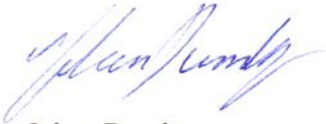
Östersund den 24 februari 2021



Per Edström
Ordförande



Madeleine Söderström



Johan Dumky

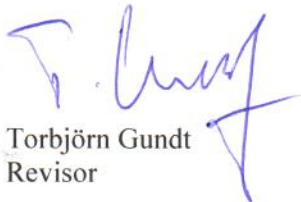


Emma Knutsson



Nils Ahlenius

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 februari 2021



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 20200101 - 20201231. 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 2021-02-24



Torbjörn Gundt