

Årsredovisning
för
Östersunds garnisons bostadsrättsförening

793200-1683

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Östersunds garnisons bostadsrättsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Föreningen byte TV-avtal till Boxer (Flex16) eftersom det inte gick att hitta en leverantör av IPTV när avtalet sades upp av Telenor. Medlemmarna fick rösta om utbud mm. Tyvärr gick inte bytet helt friktionsfritt och några medlemmar fick felaktiga fakturor.

Bredbandet är kvar hos Bahnhof men höjdes till 250/250. Dock höjdes inte hastigheten automatiskt utan först efter påtalande. Telefonin fungerar nu bara om man har Bahnhofs egen router.

Städdagen förflöt bra och med den utökade tiden så hann alla klart i tid till fiket.

Medlemmarna kan få bolånerabatt eftersom föreningens byggnader nu har energiklass B. Ger ca 0,10% rabatt.

Föreningens räntor började stiga under våren 2022. Styrelsen beslutade att gå över till rörliga lån när de ska läggas om. Räntorna fortsatte stiga under hela 2022 och toppade på drygt 4% i december 2022.

Elpriset började stiga under hösten 2022 men ändå inte så mycket som befarat. Det fasta elprisavtalet på L3 håller nere priset totalt sett.

Med tanke på dels ökande ränte- och elkraftskostnader, dels att övriga kostnader mes troligt kommer att öka med indexuppräknningar, så beslutade styrelsen att proaktivt göra en avgiftshöjning med 10% från årsskiftet 2022/2023.

Flera medlemmar vill ha en extra parkeringsplats men alla fem platser är redan uthyrda. Kvar finns tre gästparkeringar och det verkar räcka till.

Extrastämma angående elbilladdare. Det beslutades att gå vidare med en installation om upp till 28 laddpunkter för maximalt 250 000 kr efter bidrag (50%). Nordins El har lämnat offert på en

anläggning. Installation till våren 2023.

Föreningen ansökte om men fick inte bidrag för byte av ytterdörrar.

Det byggdes förvaringshyllor i utemöbelsförrådet. Dessa fylldes snabbt och beslut togs på att bygga fler förvaringshyllor under 2023.

Kommunen byggde en stenkista i parken vid L3A för att vatten från gatubrunnen där ska rinna undan. Det var ofta översvämning där vid kraftiga regn och grusgången vid L3 översvämmades. Kompressor 2 i värmepumpen i L7 havererade under hösten. Troligen pga vätska som kommit in i kompressorn och gjort den otät. Kompressor 1 fungerade och den tillsammans med elpatron räckte för att hålla värmen i L7 fram till det att bytet var klart i mitten på januari 2023. Eftersom det både var kallt och högt elpris i november – januari så påverkade det uppvärmningskostnaderna. Skadan går på föreningens fastighetsförsäkring med en självrisk på ½ prisbasbelopp dvs ca 24000kr.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 105	1 109	1 107	1 076	1 052
Resultat efter finansiella poster	-7	-92	62	-68	-29
Balansomslutning	8 392	8 589	8 917	9 242	9 501
Soliditet (%)	10,5	10,3	11,0	9,9	10,4

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	882 588	-92 375	869 413
Disposition av föregående års resultat:			-92 375	92 375	0
Årets resultat				-7 451	-7 451
Belopp vid årets utgång	66 000	13 200	790 213	-7 451	861 962

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-7 451
behandlas så att avsättes till fond för yttre reparationer i ny räkning överföres	0 -7 451 -7 451

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	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1	1 104 960 1 104 960	1 108 844 1 108 844
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-525 367	-621 576
Fastighetsskatt		-167 333	-165 582
Personalkostnader	3	-32 196	-29 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-292 939	-292 939
		-1 017 835	-1 109 665
Rörelseresultat		87 125	-821
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 132	2 902
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 708	-94 456
		-94 576	-91 554
Resultat efter finansiella poster		-7 451	-92 375
Resultat före skatt		-7 451	-92 375
Årets resultat		-7 451	-92 375

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 586 367	7 879 306
Inventarier och installationer	5	0	0
		7 586 367	7 879 306
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	255 000	195 000
Summa anläggningstillgångar		7 841 367	8 074 306
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		172	14 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 058	30 241
		34 230	44 381
<i>Kassa och bank</i>	7	516 849	470 787
Summa omsättningstillgångar		551 079	515 168
SUMMA TILLGÅNGAR		8 392 446	8 589 474

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Andelar		66 000	66 000
Reservfond		13 200	13 200
Fond för yttre underhåll		790 213	882 588
		869 413	961 788

Fritt eget kapital

Fond inre reparationer	8	15 489	15 489
Årets resultat		-7 451	-92 375
		8 038	-76 886

Summa eget kapital

877 451 884 902

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	10	7 043 135	7 276 514
-----------------------------	----	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		241 712	241 712
Leverantörsskulder		23 645	16 683
Aktuella skatteskulder		13 663	11 912
Övriga skulder		3 740	3 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	189 100	154 191

Summa kortfristiga skulder

471 860 428 058

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 392 446 8 589 474

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.

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

Materiella anläggningstillgångar

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, uträngörs 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

	2022	2021
Nettoomsättning		
Årsavgifter	936 648	938 648
Avgifter el	87 564	84 011
Avgifter tv/bredband	62 400	62 400
Övriga intäkter	18 349	23 786
	1 104 961	1 108 845

Not 2 Övriga externa kostnader

	2022	2021
El	266 746	251 974
Bredband och TV	71 307	58 509
Renhållning	37 831	31 058
Vatten och avlopp	78 171	68 604
Övriga fastighetskostnader	19 703	38 251
Inre underhåll	5 100	63 626
Yttre underhåll	1 490	49 055
Fastighetsförsäkring	31 908	30 957
Övriga kostnader	13 111	29 543
	525 367	621 577

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden	9 297	6 698
Övriga arvoden	20 800	20 900
	30 097	27 598
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	2 099	1 970
	2 099	1 970
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	32 196	29 568

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 707 785	9 707 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 707 785	9 707 785
Ingående avskrivningar	-1 828 479	-1 535 540
Årets avskrivningar	-292 939	-292 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 121 418	-1 828 479
Utgående redovisat värde	7 586 367	7 879 306
Taxeringsvärden byggnader	15 117 000	15 117 000
Taxeringsvärden mark	7 420 000	7 420 000
	22 537 000	22 537 000
Bokfört värde byggnader	7 563 867	7 856 806
Bokfört värde mark	22 500	22 500
	7 586 367	7 879 306

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 490	37 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 490	37 490
Ingående avskrivningar	-37 490	-37 490
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 490	-37 490
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	195 000	135 000
Inköp	60 000	60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 000	195 000
Utgående redovisat värde	255 000	195 000

Not 7 Likvida Medel

	2022-12-31	2021-12-31
Servicekonto	133 180	111 248
Marginalen Bank	70 761	50 223
Aros Kapital	312 908	309 316
	516 849	470 787

Not 8 Fond inre reparationer

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	15 488	15 488
Belopp vid årets utgång	15 488	15 488

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 076 286	6 309 666
	6 076 286	6 309 666

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,23	2025-12-22	1 437 920	1 471 360
Swedbank Hypotek AB	4,022	2023-03-28	1 437 920	1 471 360
Swedbank Hypotek AB	2,999	2023-01-28	800 008	825 007
Swedbank Hypotek AB	1,040	2023-04-25	599 992	666 660
Swedbank Hypotek AB	1,21	2025-09-25	1 504 503	1 541 919
Swedbank Hypotek AB	3,783	2023-03-28	1 504 504	1 541 920
			7 284 847	7 518 226
Kortfristig del av långfristig skuld			241 712	241 712


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	9 600	9 700
Upplupna sociala avgifter	2 099	1 970
Upplupna räntekostnader	7 379	2 746
Övriga upplupna kostnader	88 910	69 720
Förutbetalda intäkter	81 112	70 055
	189 100	154 191

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda		
Fastighetsinteckning	8 901 000	8 901 000
	8 901 000	8 901 000

Östersund den 21 mars 2023


Per Edström
Ordförande

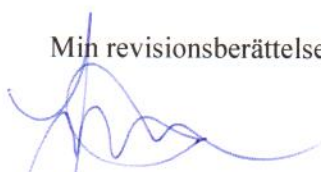

Madeleine Söderström


Johan Dumky


Nils Ahlenius


Carl Burman

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2023


Josefin Dalsten
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Östersunds garnisons bostadsrättsförening

Org.nr 793200-1683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Östersunds garnisons bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Östersunds garnisons bostadsrättsförenings finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Östersunds garnisons bostadsrättsförening enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Östersunds garnisons bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Östersunds garnisons bostadsrättsförening enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Östersund den 21 mars 2023



Josefin Dalsten
Revisor