ÅRSREDOVISNING
för
BRF Gränjesvålen 3
Orgnr: 716456-4762
Räkenskapsåret
2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gränjesvålen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i förenings hus upplåta bostadslägenheter för boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt belägna på Idre Fjäll i Älvdalens kommun.

Grundfakta om föreningen och fastigheter
Föreningen registrerades 1986-10-25. Föreningens gällande ekonomiska plan upprättades1986-12-01. Fastigheten förvärvades 1986-12-01. Fastigheter som ingår i beståndet: Idre 80:16, 80:19, 80:63, 80:64, 80:65, 80:66, 80:79, 80:82, 80:83. Fastigheterna är belägna i direkt anslutning till vinterorten Idre Fjäll.

Bostadsarean (lägenhetsytan) är 1.380 kvadratmeter. Inga lokaler finns i fastigheter.

Lägenhetsfördelning:			Andelstal:
24 st	lofthus	47 kvm	3,3980%
4 st	9FTG-hus	63 kvm	4,6120%

Taxeringsvärden:

År 2006	6 567 000 kr		
År 2007-08	9 307 000 kr	förändring:	41,72%
År 2009-10	14 107 000 kr	förändring:	51,57%
År 2011-16	14 259 000 kr	förändring:	1,08%

Skatteunderlaget för TAX2016 är 14.259.000 kr. Skattesats 0,75%.

Försäkringar
Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade inklusive inventarieförsäkring hos Dalarnas Länsförsäkrings AB (DLFAB).

Fastighetsförvaltning
Styrelsen har under verksamhetsåret inte haft något protokollförd sammanträde, men hade många telefonkontakter.
Den kamerala förvaltningen ombesörjts av Kå-Be Kontorsadministration-Service.
För den tekniska förvaltningen har Stiftelsen Idre Fjäll svarat.
För tekniska frågor inom föreningen har Bo Ahlqvist och Gernot Neuschutz svarat.

Styrelsen har sedan årsstämman 2016-05-03 bestått av 3 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter:

Håkan Hedberg	ordinarie
Leif Baginski	ordinarie
Gernot Neuschütz	ordinarie
	suppleant
Bengt Juhlin	suppleant
Conrad Baginski	suppleant

Valberedning:

Bo Ahlqvist

Revisorer:

Ordinarie: Håkan Annell revisor från Revisionsbyrån Independence AB
Suppleant: Claes Jernby från Juridiskabyrån C M Jernby

Ekonomi

Till stämmans förfogande står årets överskott på kr 22.788:07. Förslaget är att överskottet i sin helhet överförs till dispositionsfonden med avsikt att använda i ny räkning.

Styrelsen föreslår oförändrade avgifter som framgår av budgetförslaget.

Vår policy är att årsavgifterna ska täcka planerade, löpande utgifter och därtill hålla en buffert som täcker oplanerade utgifter.

Överlåtelser

En överlåtelse har skett under det gångna året 2016. Nya medlemmar välkomnas.

Brf Gränjesvålen 3
Möjavägen 28
182 49 Enebyberg

Telefon +46 70 752 03 03
mail: leif.baginski@bergak.se

Org.nr: 716456-4762
Pg: 78 97 28-3

Resultaträkning

		2016	2015
Nettoomsättning	Not 1	422 128,00	418 128,00
Rörelsens kostnader			
Underentrep Idre Fjäll tjänster	Not 2	-220 628,95	-218 874,83
Övriga externa kostnader	Not 3	-47 115,00	-51 869,50
Personalkostnader	Not 4	0,00	0,00
Summa kostnader:		-267 743,95	-270 744,33
Rörelseresultat		154 384,05	147 383,67
Finansiellt netto	Not 5	3 339,02	4 684,05
Bokslutsdispositioner	Not 6	-32 500,00	-32 500,00
Resultat före skatt		125 223,07	119 567,72
Skatter:	Not 7		
Fastighetsskatt		-112 128,00	-112 128,00
Skatt tidigare år		9 693,00	5 327,00
Summa skatter:		-102 435,00	-106 801,00
Disponerat årets resultat - förslag		-22 788,07	-12 766,72
Årets resultat		**0,00**	**0,00**

LB

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader anskaffningsvärde	Not 8	7 657 000,00	8 511 000,00
Ack avskrivningar byggnad		-2 680 000,00	-2 680 000,00
Mark		3 063 000,00	2 209 000,00
Summa anläggningstillgångar		8 040 000,00	8 040 000,00
Omsättningstillgångar			
Fordringar/förutbetalda kostnader	Not 9	3 402,00	3 402,00
Kortfristiga placeringar	Not 10	567 781,42	557 784,40
Kassa och bank	Not 11	181 177,56	165 998,51
S:a omsättningstillgångar		752 360,98	727 184,91
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 792 360,98**	**8 767 184,91**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalade grundavgifter		-10 720 000,00	-10 720 000,00
Avskrivning byggnader	Not 12	2 680 000,00	2 680 000,00
		-8 040 000,00	-8 040 000,00
Bundna reserver	Not 13	-325 424,00	-321 507,00
		-8 365 424,00	-8 361 507,00
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	Not 14	-376 414,91	-363 648,19
Årets resultat vinst	år 2016	-22 788,07	-12 766,72
		-399 202,98	-376 414,91
Summa eget kapital		-8 764 626,98	-8 737 921,91
Kortfristiga skulder	Not 15	-27 734,00	-29 263,00
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**-8 792 360,98**	**-8 767 184,91**
Ställda panter för fastighetslån		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagens och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år med undantag för redovisning av föreningens fond för yttre underhåll. För räkenskapsår har anpassning gjorts till Bokföringsnämndens nya allmänna råd avseende redovisning av medel redan reserverade för framtida fastighetsunderhåll. Den nya principen innebär att fonden för yttre underhåll ska redovisas som Bundet eget kapital i stället för som Avsättning och att förändring av fonden ej redovisas över resultaträkningen utan som en disposition av det egna kapitalet mellan bundet och fritt eget kapital.

Avsättning för fond till yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar med minst 0,3 % av fastighetens anskaffningssvärde. Styrelsen är behörigt att fatta beslut om avsättning och om ianspråktagande av fonden varför förändring av fonden bokförs direkt efter styrelsebeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Fordringar upptas till det belopp som, efter individuell bedömning, beräknas inflyta.

P.g.a. ändrade redovisningsregler kommer vi att göra avskrivning på byggnader enligt linjär avskrivningsplan, vilket kommer att medföra att byggnader skrives till värde 0 kr år 2085. Den nedskrivning som gjordes 1998, med kr 2.680.000, innebär att planenliga avskrivningar inte behövs göras förrän år 2038. Årliga avskrivningar kommer därefter att göras med 51.456 kr.

Noter		2016	2015
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	414 128,00	414 128,00
	Övriga intäkter, ny räkning	8 000,00	4 000,00
		422 128,00	418 128,00
Not 2	**Underentrepr Idre Fjäll:s tjänster** KPIndex reglerade enligt avtal 1986 **Bilaga nr 2 VATTEN OCH AVLOPP m.m.**	-220 628,95	-218 874,83
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Försäkringspremie	-24 888,00	-26 349,00
	Adm kostnader övriga	-1 215,00	-4 908,50
	Revision	-2 812,00	-2 812,00
	Förvaltningskostnader	-18 200,00	-17 800,00
		-47 115,00	-51 869,50
Not 4	**Personalkostnader**		
	Ingen avlönad personal.		
Not 5	**Finansiell intäkter och kostnader**		
	Räntenetto	3 339,02	4 684,05

			2016	2015
Not 6	**Bokslutsdispositioner**			
	Avsätt till fastighetsfond		-32 500,00	-32 500,00
Not 7	**Skatter**			
	Fastighetsskatt		-112 128,00	-112 128,00
	Skatt övrigt		9 693,00	5 327,00
	Summa skatter:		-102 435,00	-106 801,00
Not 8	Anläggningstillgångar	Taxeringsvärde för år 2016	14 259 000,00	14 259 000,00
	Taxeringsvärde			
	Mark		6 412 000,00	6 412 000,00
	Byggnader		7 847 000,00	7 847 000,00
			14 259 000,00	14 259 000,00
Not 9	Fordringar/förutbetalda kostnader			
	Förutbetalda försäkringar		3 402,00	3 402,00
			3 402,00	3 402,00
Not 10	Kortfristiga placeringar			
	SBAB sparkonto		567 781,42	557 784,00
Not 11	Kassa och bank			
	Skattekonto		10 022,00	9 744,00
	Plusgiro		171 154,09	156 253,04
	Swedbank i Idre		1,47	1,47
			181 177,56	165 998,51

Not 12 Byggnads grundavgifter

Nedskrivning har skett 1998 med 2 680 000 kr

Not 13	**Bundna reserver**		
	Fastighetsfond	325 424,00	321 507,00
		325 424,00	321 507,00

Lgh och fastfonder har används till rep. och underhåll av respektiva medlems lägenhet.

Not 14	**Fritt kapital**		
	Balanserat resultat	-209 010,00	-209 010,00
	Årets vinst/förlust	-22 788,07	-12 766,72
	Dispositionsfond	-167 404,91	-154 638,19
		-399 202,98	-376 414,91

Not 15 Kortfristiga skulder	2016	2015
Kvar att betala skatt för 2014	0,00	0,00
Kvar att dra av prelskatt 2014/2015	-9 344,00	-9 344,00
Kortfristiga skulder	-190,00	-2 119,00
Upplupna kostnader	-18 200,00	-17 800,00
	-27 734,00	-29 263,00

Danderyd 2017-01-28
Bostadsrättsförening Gränjesvålen 3

Gernot Neuschütz

Håkan Hedberg

Leif Baginski

Min revisionsberättelse har angivits 2017- 02-09

Revisor Håkan Annell