

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Skjutbanan med säte i Östersund (org.nr 793200-0735) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Skjutbanan 8, byggd år 1963 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
17	lägenheter (bostadsrätt)	1 075
11	lokaler (hyresrätt)	258
21	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24. På stämman deltog 13 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 17 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lennart Strand	ordförande
Michael Broström	vice ordförande
Margareta Strand	sekreterare
Ingrid Forslund	ledamot
Kent Hagen	ledamot
Elisabeth Hagen	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennart Strand, Ingrid Forslund, Margareta Strand, Michael Broström samt suppleanten Elisabeth Hagen.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Strand, Kent Hagen, Ingrid Forslund, Michael Broström, två i förening.

Revisor har varit Gunnar Heibring med Kari Morén som suppleant valda vid föreningsstämman.

Valberedning har varit styrelsen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter, gemensam städdag.

Studieverksamhet, ingen verksamhet under året.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ombyggnad och underhåll

Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 35 000 kronor och följer fastställd budget.

Under de tre senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Byte lås, målning källare
2016	Målning carport, plank, sophus

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017-2019	Inget större planerat.

## Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2016-01-01 med 2 %.

I budget för 2017 ingår 35 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna och lokalhyra med 1 % för 2017.

Årsavgiften är i genomsnitt 517 kr/m<sup>2</sup> 2017.

Motivering till avgiftshöjning: Ökade driftskostnader.

## Medlemsinformation

Av föreningens 17 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	1 046	1 551	1 031
Rörelseresultat i tkr	173	726	310
Resultat efter finansiella poster i tkr	-78	467	4
Balansomslutning i tkr	9 158	9 854	9 363
Soliditet %	8,6	8,9	4,4
Årsavgift/kvm* i kr	512	502	502
Driftskostnad/kvm i kr	424	410	407
Räntekostnad/kvm i kr	2 347	246	285
Bankskuld/kvm i kr	7 626	7 940	8 283

\*Årsavgiften består utav årsavgift och energiavgift genom den totala bostadsrättsytan. Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2015 till 2016.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	267 000	166 658	-20 709	454 444
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			454 444	- 454 444
Innevarande års avs/disp		10 000	-10 000	
Årets resultat				- 77 610
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>267 000</b>	<b>176 658</b>	<b>423 735</b>	<b>- 77 610</b>

## Resultatdisposition

### Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	166 658
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	35 000
Av styrelsen beslutad disponering ur yttre fond	- 25 000
Fondbehållning vid årets slut	176 658

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	423 735
Årets resultat	- 77 610
Summa	346 125

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **346 125**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



**HSBs brf Skjutbanan i Östersund**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 008 716	1 010 362
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 364	540 788
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>1 046 080</u>	<u>1 551 150</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-566 144	-545 980
Planerat underhåll	Not 5	-25 000	-10 631
Övriga externa kostnader	Not 6	-42 585	-28 887
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-239 600	-246 677
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-873 329</u>	<u>-832 175</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>172 751</b>	<b>718 975</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 213	59
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-251 574	-264 590
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-250 361</u>	<u>-264 531</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-77 610</b>	<b>454 444</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-77 610</b>	<b>454 444</b>



## HSBs brf Skjutbanan i Östersund

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	8 709 414	8 949 014
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 709 414</u>	<u>8 949 014</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>8 709 414</u>	<u>8 949 014</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9	21 279
Aktuell skattefordringar		1 664	1 364
Övriga fordringar	Not 11	416 051	857 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	22 815	23 150
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>440 540</u>	<u>903 359</u>
Kassa och bank		8 074	1 904
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>448 614</u>	<u>905 264</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 158 028</b>	<b>9 854 278</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		267 000	267 000
Fond för yttre underhåll		176 658	166 658
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>443 658</u>	<u>433 658</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		423 735	-20 709
Årets resultat		-77 610	454 444
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>346 126</u>	<u>433 735</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>789 784</u>	<u>867 394</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14,17	8 094 517	8 535 201
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>8 094 517</u>	<u>8 535 201</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	103 124	110 084
Leverantörsskulder		79 930	34 418
Övriga skulder	Not 15	7 320	184 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	83 353	122 868
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>273 727</u>	<u>451 683</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 158 028</b>	<b>9 854 278</b>



## HSBs brf Skjutbanan i Östersund

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

#### Avskrivning på Byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

##### Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Inre UH	120 år
Restpost	50 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

#### Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

#### Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.



## **HSBs brf Skjutbanan i Östersund**

### **Fastighetsavgift/ fastighetskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 268 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

### **Redovisningsvaluta**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

### **Soliditet**

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar





## HSBs brf Skjutbanan i Östersund

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	550 908	540 120
Hyror	256 007	266 612
Överlåtelseavgifter	3 324	2 226
Pantavgifter	1 329	1 335
Ovrigt	197 148	221 425
<b>Brutto</b>	<b>1 008 716</b>	<b>1 031 718</b>
Årsavgiftsbortfall	0	-21 356
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 008 716</b>	<b>1 010 362</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäljning lght	0	505 304
Återbäring Länet	2 909	0
Felaktigt beräknat revisionsarvode	9 500	0
För högt beräknad avräkningsskuld	18 712	0
Utfakturerade kundfordringar	1 500	0
För högt beräknad skatt	0	1 244
Lösen balkonglån	3 765	34 230
Rensning saldo	978	10
	<b>37 364</b>	<b>540 788</b>
<b>Not 4 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	18 732	16 471
Reparationer	35 647	20 874
El	33 812	29 256
Uppvärmning	196 601	173 986
Vatten	45 046	33 121
Sophämtning	27 015	27 470
Övriga avgifter	97 147	124 910
Förvaltningsarvodena	60 580	60 100
Fastighetsskatt	34 031	35 695
Övriga driftskostnader	17 532	24 097
	<b>566 144</b>	<b>545 980</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Målning grund	0	530
Byte lås	0	10 101
Utvändig målning carport, staket, sophus	25 000	0
	<b>25 000</b>	<b>10 631</b>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Lokalkostnader	0	10 305
Tele och post	502	951
Revisions- och förvaltningskostnader	14 333	10 723
Externa tjänster	20 500	0
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	7 250	6 908
	<b>42 585</b>	<b>28 887</b>
<b>Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	239 600	246 677
	<b>239 600</b>	<b>246 677</b>
<b>Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter övriga	1 192	16
Ränteintäkter Skattekonto	21	43
	<b>1 213</b>	<b>59</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	251 574	264 590
	<b>251 574</b>	<b>264 590</b>

CA



## HSBs brf Skjutbanan i Östersund

Noter	2016-12-31	2015-12-31		
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>				
Ingående anskaffningsvärde	11 799 768	11 930 678		
Årets investeringar	0	-130 910		
Utrangering	0	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>11 799 768</b>	<b>11 799 768</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 850 754	-2 611 154		
Årets avskrivningar	-239 600	-239 600		
Utgående avskrivningar	<b>-3 090 354</b>	<b>-2 850 754</b>		
<b>Bokfört värde</b>	<b>8 709 414</b>	<b>8 949 014</b>		
varav byggnader	8 566 614	8 806 214		
varav mark	142 800	142 800		
	<b>8 709 414</b>	<b>8 949 014</b>		
Taxeringsvärde för fastigheten Skjutbanan 8 i Östersund. Värdeår är 1980.				
Byggnad - bostäder	6 000 000	6 200 000		
Byggnad - lokaler	913 000	1 030 000		
	<b>6 913 000</b>	<b>7 230 000</b>		
Mark - bostäder	1 834 000	1 703 000		
Mark - lokaler	377 000	290 000		
	<b>2 211 000</b>	<b>1 993 000</b>		
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>9 124 000</b>	<b>9 223 000</b>		
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>				
Skattekonto	620	344		
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	413 812	853 084		
Ovriga fordringar	1 619	4 138		
	<b>416 051</b>	<b>857 566</b>		
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Förutbetalda kostnader				
HSB	15 943	15 000		
Com Hem	2 778	4 056		
	<b>22 815</b>	<b>23 150</b>		
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>				
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	267 000	166 658	-20 709	454 444
Vinstdisp enl. stämmobeslut			454 444	-454 444
Innevarande års avs/disps.		10 000	-10 000	
Årets resultat				-77 610
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>267 000</b>	<b>176 658</b>	<b>423 735</b>	<b>-77 610</b>

**HSBs brf Skjutbanan i Östersund****Noter****2016-12-31****2015-12-31****Not 14,1 Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	72610	4,62%	2020-12-01	1 015 200	10 800
Stadshypotek	72611	4,62%	2020-12-01	932 348	21 192
Stadshypotek	74128	4,75%	2021-06-30	1 909 374	20 472
Stadshypotek	76452	4,75%	2022-06-01	226 908	2 376
Stadshypotek	80044	1,45%	2017-03-02	2 716 187	27 932
Stadshypotek	83761	1,25%	2017-03-07	1 397 624	20 352
				<b>8 197 641</b>	<b>103 124</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

8 094 517

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

7 682 021

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Fond för Inre Underhåll	3 107	3 107
Övriga kortfristiga skulder	1 700	181 206
Avtalsplacerade betalningar	2 513	0
	<b>7 320</b>	<b>184 313</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	12 295	12 830
Övriga upplupna kostnader		
<i>El</i>	0	7 341
<i>Fjärrvärme</i>	0	19 180
<i>Ostersunds kommun</i>	0	2 126
<i>BoRevision</i>	0	9 500
Förutbetalda hyror och avgifter	71 058	71 891
	<b>83 353</b>	<b>122 868</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning

9 227 000

9 227 000

Östersund den 2017-03-27

Lennart Strand

Michael Broström

Ingrid Forslund

Kent Hagen

Margareta Strand

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Gunnar Heibring

Av stämman vald revisor

**Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Skjutbanan i Östersund  
Org.nr. 793200-0735**

I egenskap av förtroendevald revisor för bostadsrättsföreningen Skjutbanan får jag avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen för perioden 2016-01-01 – 2016-12-31, samt tagit del av räkenskaperna och funnit att de är förda enligt god redovisningssed.

Jag har även granskat styrelseprotokollen och tillstyrker att styrelsens ledamöter och föreningens ordförande beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Valsjöbyn den 27 mars 2016



Gunnar Heibring