

Årsredovisning

för

Östersunds garnisons bostadsrättsförening

793200-1683

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Östersunds garnisons bostadsrättsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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

Det fortsätter att vara händelserika år i föreningen men detta år mer i form av många småprojekt för att få en om möjligt ännu trivsammare förening och bättre fungerande fastighet. Från och med nyår kördes värmepumpinstalleringen inte bara i full praktisk drift utan fullt ut med avskrivningar och lån i bokföringen. Det införskaffades även elmätare för att online kunna följa elförbrukningarna i de tre längorna. De sista resterna av fjärrvärmearbete togs slutligen bort och Jämtkraft kapade rören i gatan. Jämförelse med kalkylen visar att beräkningarna har stämt väl, vi sparade ca 65'000kr under 2017 dvs drygt 20% lägre uppvärmningskostnader.

Styrelsen omförhandlade avtalet med Lundstams och slipper nu betala hyra på kärlden. En besparing på drygt 5000kr/år. Dessutom ändrades tömningsintervallen för att passa den faktiska fyllnadsgraden dvs. inte tömma kärlden i onödan. En ny bildäckförvaring byggdes i soprummet samtidigt som kärlden stuvades om mer effektivt.

Föreningens gemensamma ytor berikades med en till sandlåda, en gungställning och en studsmatta. Den senare blev över förväntan välanvänd av barnen i området. Blomlådor i trä byggdes av Per och fylldes med innehåll av Ellen. Vi fick en trivsammare gård och kanske slut på sönderkörda gräskanter.

F.d. ramverkstaden gjordes om till aktivitetslokal. Ännu är det mycket kvar att göra men ett löpband och lite annan träningsutrustning har kommit på plats.

I slutet på året monterades fönsterventiler i alla lägenheter. Detta för att återställa ventilationen som den var tänkt att fungera och för att minska undertrycket som vi tror drar upp radon från källaren. Föreningens digitala radonmätare har visat att ventilerna gör skillnad och medlemmarna har påtalat att inomhusklimatet känns bättre efter installationen.

Avgifter:

För 2018 är styrelsens förslag att avgifterna i föreningen inte förändras jämfört mot 2017, dvs 3 520 kr för 3:or, 4 164 kr för 4:or, och 4 382 kr 7E. En parkeringsplats i carport ingår i hyran. Till dessa hyror tillkommer obligatorisk avgift för bredband på för närvarande 260 kr/lägenhet samt eventuella extra parkeringar. El debiteras varje lägenhet efter förbrukning.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 043	1 046	1 036	1 047	1 056
Resultat efter finansiella poster	32	67	46	113	89
Balansomslutning	9 678	10 032	8 039	4 696	4 719
Soliditet (%)	10,5	10,0	11,7	19,1	16,7

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	818 656	66 780	964 636
Disposition av föregående års resultat:			66 780	-66 780	0
Årets resultat				32 285	32 285
Belopp vid årets utgång	66 000	13 200	885 436	32 285	996 921

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	32 285
disponeras så att	
avsättes till fond för yttre reparationer	32 285
i ny räkning överföres	0
	32 285

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	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Nettoomsättning	1	1 042 747 1 042 747	1 045 883 1 045 883
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-452 660	-541 348
Fastighetsskatt		-99 525	-108 795
Personalkostnader	3	-27 682	-60 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-298 439	-137 432
		-878 306	-848 457
Rörelseresultat		164 441	197 426
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 742	8 722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 898	-139 368
		-132 156	-130 646
Resultat efter finansiella poster		32 285	66 780
Resultat före skatt		32 285	66 780
Årets resultat		32 285	66 780

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	9 051 062	9 344 001
Inventarier och installationer	5	8 770	14 270
		9 059 832	9 358 271
Summa anläggningstillgångar		9 059 832	9 358 271
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 424
Aktuella skattefordringar		7 670	0
Övriga fordringar		191	3 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 425	22 202
		27 286	30 213
<i>Kassa och bank</i>	6, 7	591 215	643 636
Summa omsättningstillgångar		618 501	673 849
SUMMA TILLGÅNGAR		9 678 333	10 032 120

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Andelar

66 000

66 000

Reservfond

13 200

13 200

Fond för yttre underhåll

885 436

818 656

964 636

897 856

Fritt eget kapital

Fond inre reparationer

8

19 693

39 706

Årets resultat

32 285

66 780

51 978

106 486

Summa eget kapital

1 016 614

1 004 342

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

10

8 194 320

8 427 699

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

241 712

241 712

Leverantörsskulder

9 616

103 486

Aktuella skatteskulder

0

1 600

Övriga skulder

67 120

68 620

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

148 951

184 661

Summa kortfristiga skulder

467 399

600 079

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 678 333

10 032 120

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 bolaget 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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före 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

	2017	2016
Nettoomsättning		
Årsavgifter	895 056	898 056
Avgifter el	69 265	74 588
Avgifter tv/bredband	62 400	58 200
Övriga intäkter	16 026	15 039
	1 042 747	1 045 883

Not 2 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fjärrvärme	0	158 115
El	187 874	158 122
Bredband och TV	60 823	60 548
Renhållning	30 434	34 973
Vatten och avlopp	47 158	50 805
Övriga fastighetskostnader	67 173	27 354
Inre underhåll	7 001	18 332
Yttre underhåll	0	298
Fastighetsförsäkring	24 976	20 816
Övriga kostnader	27 221	11 985
	452 660	541 348

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2017	2016
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden	8 398	8 398
Övriga arvoden	17 400	50 600
	25 798	58 998
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	1 884	1 884
	1 884	1 884
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	27 682	60 882

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 707 785	4 109 448
Inköp		5 598 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 707 785	9 707 785
Ingående avskrivningar	-363 784	-232 712
Årets avskrivningar	-292 939	-131 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-656 723	-363 784
Utgående redovisat värde	9 051 062	9 344 001
Taxeringsvärden byggnader	7 974 000	8 386 000
Taxeringsvärden mark	6 120 000	6 120 000
	14 094 000	14 506 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 865	44 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 865	44 865
Ingående avskrivningar	-30 595	-24 235
Årets avskrivningar	-5 500	-6 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 095	-30 595
Utgående redovisat värde	8 770	14 270

Not 6 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Servicekonto	81 291	81 454
Marginalen Bank	509 924	562 182
	591 215	643 636

Not 7 Checkräkningskredit

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	75 000	75 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 8 Fond inre reparationer

	2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets ingång	39 705	45 835
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	0
Ianspråktaget belopp	-20 013	-6 130
Belopp vid årets utgång	19 692	39 705

Not 9 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 227 472	7 460 851
	7 227 472	7 460 851

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,3	2018-09-25	2 038 026	2 058 026
Swedbank Hypotek AB	0,822	2018-01-28	313 091	325 091
Swedbank Hypotek AB	0,817	2018-03-28	876 217	909 549
Swedbank Hypotek AB	0,790	2018-03-28	140 125	149 625
Swedbank Hypotek AB	2,050	2020-12-22	1 605 120	1 638 560
Swedbank Hypotek AB	1,160	2018-12-20	1 605 120	1 638 560
Swedbank Hypotek AB	1,140	2018-04-25	958 335	983 334
Swedbank Hypotek AB	1,140	2018-04-25	899 998	966 666
			8 436 032	8 669 411

Kortfristig del av långfristig
skuld

241 712 241 712

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	6 200	39 400
Upplupna sociala avgifter	1 884	1 884
Upplupna räntekostnader	8 044	12 485
Övriga upplupna kostnader	69 549	61 618
Förutbetalda intäkter	63 274	69 274
	148 951	184 661

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	8 901 000	8 901 000
	8 901 000	8 901 000

Östersund den 28 februari 2018



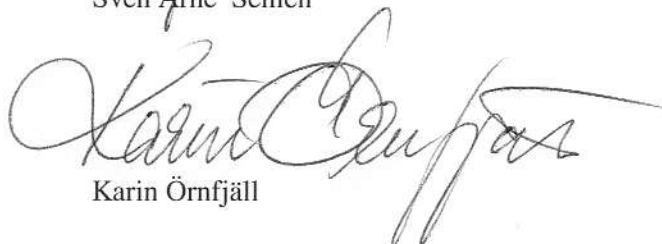
Per Edström
Ordförande



Sven Arne Sehlén

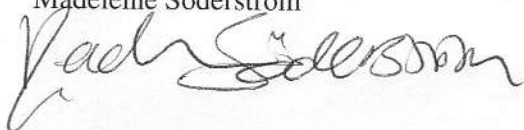


Olov Göransson

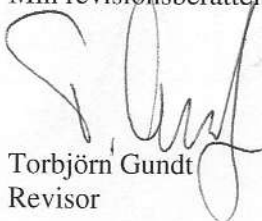


Karin Örnfjäll

Madeleine Söderström



Min revisionsberättelse har lämnats den 28 februari 2018



Torbjörn Gundt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

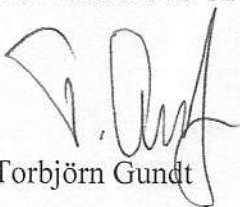
Jag har i egenskap av "lekmannarevisor" granskat årsredovisningen och bokföringen i ÖSTERSUNDS GARNISONS BRF för år 170101 - 171231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 2018-02-28



Torbjörn Gundt