



Årsredovisning 2016

Brf Törnrosen

Org. 793200-0297

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Adress: Krondikesvägen 18 C, 831 47 Östersund

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se

www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Östersund Törnrosen 13 i Östersunds kommun förvärvades 1956-01-10.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Krondikesvägen 18A-F. Fastigheten byggdes 1955 och har värdeår 1955.

Föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 686 kvm, varav allt utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 24 parkeringsplatser och 3 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar Jämtland. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2016, vilken sträcker sig 10/30 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning har föreningen tecknat med Riksbyggen. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agenta Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-07-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-01-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-11-02. Föreningen har sitt säte i Östersund.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 50 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som utträtt under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 49. Under året har 6 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Oskar Runius	ledamot/ordf
Fredrik Estemo	ledamot/vice ordf
Stefan Bajzath Karlsson	ledamot/sekr
Emelie Jibor	ledamot/kassör
Diana Lindgren	ledamot
Henrik Roos	suppleant
Elisabeth Palmqvist	suppleant

Till **internrevisor** har Alf Wegelin valts.

Valberedningen består av Marja Ångström.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 16 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

En juridisk process har inletts mot Sverör där Heilborns Advokatbyrå har representerat Brf Törnrosen i syfte att häva avtal om stambyte och minimera skadestånd.

Styrelsen har med hjälp av Riksbyggen upprättat en underhållsplan för fastigheten på 10/30 års planeringshorisont.

Styrelsen har tecknat avtal med Riksbyggen för teknisk förvaltning (obs ej fastighetskötsel). Där föreningen har möjlighet att få hjälp med att genomföra seriösa offertförfrågning för underhållsarbeten samt få hjälp med projektledning av dessa under genomförandet samt att hålla underhållsplanen uppdaterad.

Styrelsen har tecknat avtal med Deloitte (numera Agenta) om ekonomisk förvaltning.

Föreningen har upprättat budget för kommande verksamhetsår.

Styrelsen har omförhandlat föreningens lån vilket avsevärt minskat kostnader för dessa.

Styrelsen har tecknat avtal med ComHem angående kollektivanslutning av internet. Internet ingår numera i avgifterna utan avgiftshöjning.

Styrelsen har beslutat att avbryta avsättningen till den inre reparationsfonden i syfte att slippa göra avgiftshöjning. Detta ger ca 40 Kkr mer i intäkter.

Föreningens resultat för år 2016 är 43 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -60 Kkr. Förändringen beror främst på lägre räntekostnader.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 297 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet

340 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 202 Kkr.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	2016
Granen nedsågad för att rädda sopheruset vilket även gav en ny parkeringsplats	
Byte av gunga på lekplats	
Ergonomianpassning torktumlare	
Oljning staket	
Spolning och rengöring avlopp	

Efter räkenskapsåret:

Styrelsen har gett Riksbyggen i uppdrag att inleda projektet med stambyte och inledande besiktning av stammar. OVK-besiktning och rengöring av luftkanaler är beställt.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 1,5 mkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Stambyte	2017	1 500
Nytt styrelserum i pannrum	2017	
OVK-besiktning, rensning luftkanaler	2017	45
I övrigt, se underhållsplanen		

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	140 200	504 078	229 604	-60 029	813 853
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		50 065	-50 065		
lanspråktagande yttre fond					
Balanseras i ny räkning			-60 029	60 029	
Årets resultat				42 850	42 850
Belopp vid årets utgång	140 200	554 143	119 510	42 850	856 703

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, kr	1 658 869	1 523 839	1 533 579	1 489 108	1 443 761
Resultat efter finansiella poster, kr	42 850	-60 029	-56 375	-87 050	-86 194
Soliditet, %	11,8	11,1	11,2	11,1	13,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	541	408	408	396	386
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 155	2 205	2 254	2 303	2 034
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	52	52	52	52	52
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,32	2,72	3,05	3,12	4,19
Fastighetens belåningsgrad, % **	102,7	100,5	98,4	96,6	82,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	119 510
Årets resultat	42 850
	<hr/>
	162 360
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	50 265
I ny räkning överföres	112 095
	<hr/>
	162 360

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balans-

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>1 658 869</u>	<u>1 523 839</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 658 869	1 523 839
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-950 534	-917 116
Övriga externa kostnader	4	-76 435	-19 864
Personalkostnader	5	-156 715	-112 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-296 794</u>	<u>-296 772</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 480 478	-1 346 232
Rörelseresultat		178 391	177 607
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		233	59
Räntekostnader		<u>-135 774</u>	<u>-162 982</u>
Summa finansiella poster		-135 541	-162 923
Resultat efter finansiella poster		42 850	14 684
Avsättningar			
Inre och yttre fond		<u>0</u>	<u>-74 713</u>
Summa avsättningar		0	-74 713
Resultat före skatt		42 850	-60 029
Årets resultat		42 850	-60 029

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	5 636 711	5 893 088
Inventarier, verktyg och installationer	7	999 326	1 039 744
Summa materiella anläggningstillgångar		6 636 037	6 932 832
Summa anläggningstillgångar		6 636 037	6 932 832
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		9 927	4 911
Övriga fordringar		16 209	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	121 594	104 868
Summa kortfristiga fordringar		147 730	109 779
Kassa och bank		504 072	302 265
Summa omsättningstillgångar		651 802	412 044
SUMMA TILLGÅNGAR		7 287 839	7 344 876

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Eget kapital ekonomisk förening

140 200

140 200

Yttre fond

554 143

504 078

Summa bundet eget kapital

694 343

644 278

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

119 510

229 604

Årets resultat

42 850

-60 029

Summa fritt eget kapital

162 360

169 575

Summa eget kapital

856 703

813 853

Avsättningar

Inre reparationsfond

296 837

334 277

Summa avsättningar

296 837

334 277

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

5 672 431

5 921 379

Summa långfristiga skulder

5 672 431

5 921 379

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

116 644

0

Leverantörsskulder

97 496

0

Övriga skulder

34 462

22 380

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

213 266

252 987

Summa kortfristiga skulder

461 868

275 367

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 287 839

7 344 876

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	178 391	177 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	296 794	296 772
Erhållen ränta mm	233	59
Erlagd ränta	-135 774	-162 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	339 644	311 456
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-28 024	-8 066
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	97 496	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-191 649	-113 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten	217 467	189 497
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-31 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-31 000
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	116 644	0
Amortering långfristiga lån	-132 304	-132 304
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 660	-132 304
Förändring av likvida medel	201 807	26 193
Likvida medel vid årets början	302 265	276 072
Likvida medel vid årets slut	504 072	302 265

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1,5%
Inventarier 20%
Fönster 3,0%
Badrum 2,0%
Sophus 5,0%
Lusthus 5,0%
Lägenhetsdörrar 2,0%
Balkonger 2,5%
Elmätare 5,0%
Elinstallation 2,0%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. Föreningen har fått nya taxeringsvärden för hyreshus år 2016 som kommer att gälla fram till år 2019.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Hysesintäkter lokaler, ej moms	4 725	3 744
	Årsavgifter bostäder	1 453 390	1 095 840
	Hysesintäkter, p-plats	22 800	46 800
	Hysesintäkter garage	6 000	12 000
	El och värmstillägg	30 041	241 975
	Kabel TV	31 080	68 040
	VA-Bostäder	108 490	50 400
	Övrigt	2 343	5 040
	Summa nettoomsättning	1 658 869	1 523 839
Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	26 810	0
	Städ	44 105	52 650
	Snöröjning	15 810	0
	Yttre skötsel	42 970	68 376
	Reparationer och underhåll	43 613	101 695
	El	116 885	113 104
	Fjärrvärme	331 901	300 708
	Vatten	82 420	105 515
	Sophämtning	36 708	0
	Försäkringspremie	76 315	70 192
	Fastighetsskatt	50 265	50 265
	Övriga kostnader	82 732	54 611
	Summa driftkostnader	950 534	917 116
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Kameral förvaltning, grundavta	35 626	0
	Konsultarvoden	20 000	0
	Serviceavg till brf-organisati	5 200	5 200
	Kostn för medlemsmöten	4 121	0
	Övrigt	11 488	14 664
	Summa övriga externa kostnader	76 435	19 864

NOTER

Not 5	Personal	2016	2015
	Arvoden och ersättningar	98 256	53 463
	Lön	29 000	42 000
	Sociala kostnader	29 459	17 017
	Summa personalkostnader	156 715	112 480

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	11 224 257	11 224 257
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 224 257	11 224 257
	Ingående avskrivningar	-5 331 169	-5 042 154
	Årets avskrivningar	-256 376	-289 015
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 587 545	-5 331 169
	Utgående redovisat värde	5 636 711	5 893 088
	Redovisat värde byggnader	5 636 711	5 893 088
	Summa redovisat värde	5 636 711	5 893 088

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	16 755 000	16 755 000
varav byggnader:	4 355 000	4 355 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 272 330	1 241 330
	Inköp	0	31 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 272 330	1 272 330
	Ingående avskrivningar	-232 586	192 168
	Årets avskrivningar	-40 418	-40 418
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-273 004	-232 586
	Utgående redovisat värde	999 326	1 039 744

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	56 552	59 953
	ComHem	27 586	13 965
	Kameral avg	15 158	0
	Övrigt	22 298	30 950
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 594	104 868

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 1 år	116 644	116 644
	Amortering inom 2 till 5 år	466 576	466 576
	Amortering efter 5 år	5 089 211	5 338 159
	Summa långfristiga skulder	5 672 431	5 921 379

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Stadshypotek	2017-03-07	1,45	4 588	423 103
Stadshypotek	2017-03-01	1,45	14 880	256 680
Stadshypotek	2017-03-01	1,45	15 200	1 402 200
Stadshypotek	2017-10-30	3,50		1 503 380
Stadshypotek	2017-03-01	1,45	64 976	1 413 212
Stadshypotek	2017-03-30	1,45	17 000	790 500
Summa			116 644	5 789 075
Avgår kortfristig del				116 644
Summa långfristiga skulder				5 672 431

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fjärrvärme	37 003	33 989
	El	22 012	19 773
	Övrigt	5 541	77 339
	Upplupna räntor	12 817	14 765
	Förutbet avgifter	135 893	107 121
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	213 266	252 987

