



Årsredovisning 2017

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.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Granen nedsågad för att rädda sophuset vilket även gav en ny parkeringsplats	2016
Byte av gunga på lekplats	2016
Ergonomianpassning torktumlare	2016
Oljning staket	2016
Spolning och rengöring avlopp	2016

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-07-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-01-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-11-29. 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 49 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 49. Under året har 2 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-04-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Oskar Runius	ledamot/ordf
Fredrik Estemo	ledamot
Stefan Bajzath Karlsson	ledamot
Emelie Jibor tom aug 2017	ledamot
Diana Lindgren	ledamot
Henrik Roos	suppleant
Elisabeth Palmqvist	suppleant

Till **internrevisor** har Alf Wegelin valts.

Valberedningen består av Louise Gunnarsson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 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

- Relining av kök och avloppsstammar genomfört av S-pipe.
- Föreningen har uppdaterat sina stadgar.
- Skyddsrummet är besiktigt och åtgärdat efter uppmaning av MSB.
- Föreningen har betalat en förlikningskostnad på 100 000 kr till Sverör + advokatkostnader för att häva avtalet om stambyte.
- Föreningen har bytt aktör för yttre skötsel från HSB till Riksbyggen.
- Omförhandling av lån har skett med Handelsbanken vilket minskat kostnaden för föreningens historiska lån.
- Föreningen har tecknat ett nytt lån för att kunna betala för stambytet.
- Föreningen har reducerat kostnader för försäkring efter förhandling med Länsförsäkringar.
- Uppsägning av vicevärd.

Föreningens resultat för år 2017 är -2 638 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016

som var 43 Kkr. Förändringen beror främst kostnader för stambyte.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 302 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -2 336 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott 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 lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 154 Kkr.

Årsvagifterna kommer att höjas med 2 % fr.o.m. 1 januari 2018.

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

Genomförd åtgärd

Relining kök – och avloppsstammar
Besiktning och åtgärdande av skyddsrum

Efter räkenskapsåret:

Riksbyggen ny aktör för yttre skötsel från 1 januari.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 250 kkr, 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.
Byte av armaturer i p-stolpar	2018	50
Byte låssystem	2018	200

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	140 200	554 143	119 510	42 850	856 703
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		50 265	-50 265		
Inspråktagande yttre fond					
Balanseras i ny räkning			42 850	-42 850	
Årets resultat				-2 637 740	-2 637 740
Belopp vid årets utgång	140 200	604 408	112 095	-2 637 740	-1 781 037

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, kr	1 684 809	1 658 869	1 523 839	1 533 579	1 489 108
Resultat efter finansiella poster, kr	-2 637 740	42 850	-60 029	-56 375	-87 050
Soliditet, %	-25,1	11,8	11,1	11,2	11,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	449	541	408	408	396
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 997	2 155	2 205	2 254	2 303
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	52	52	52	52	52
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,27	2,32	2,72	3,05	3,12
Fastighetens belåningsgrad, % **	149,6	102,7	100,5	98,4	96,6

* 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	112 094
Årets resultat	-2 637 740
	<hr/>
	-2 525 646
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	50 265
I ny räkning överföres	-2 575 911
	<hr/>
	-2 525 646

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 684 809	1 658 869
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 684 809	1 658 869
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 484 774	-950 534
Övriga externa kostnader	4	-260 776	-76 435
Personalkostnader	5	-118 502	-156 715
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301 670	-296 794
Summa rörelsens kostnader		-4 165 722	-1 480 478
Rörelseresultat		-2 480 913	178 391
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5	233
Räntekostnader		-156 832	-135 774
Summa finansiella poster		-156 827	-135 541
Resultat efter finansiella poster		-2 637 740	42 850
Årets resultat		-2 637 740	42 850

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	5 380 334	5 636 711
Inventarier, verktyg och installationer	7	954 034	999 326
Summa materiella anläggningstillgångar		6 334 368	6 636 037
Summa anläggningstillgångar		6 334 368	6 636 037
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		576	9 927
Övriga fordringar		5 569	16 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	109 138	121 594
Summa kortfristiga fordringar		115 283	147 730
Kassa och bank		657 749	504 072
Summa omsättningstillgångar		773 032	651 802
SUMMA TILLGÅNGAR		7 107 400	7 287 839

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Eget kapital ekonomisk förening	140 200	140 200
Uppskrivningsfond	604 408	554 143
Summa bundet eget kapital	744 608	694 343
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	112 094	119 510
Årets resultat	-2 637 740	42 850
Summa fritt eget kapital	-2 525 646	162 360
Summa eget kapital	-1 781 038	856 703
Avsättningar		
Avsättningar	267 133	296 837
Summa avsättningar	267 133	296 837
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	8 019 812	5 672 431
Summa långfristiga skulder	8 019 812	5 672 431
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	30 188	116 644
Leverantörsskulder	234 120	97 496
Övriga skulder	29 098	34 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 308 087	213 266
Summa kortfristiga skulder	601 493	461 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 107 400	7 287 839

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 480 913	178 391
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	301 670	296 794
Erhållen ränta mm	5	233
Erlagd ränta	-156 832	-135 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 336 070	339 644
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	23 096	-28 024
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	136 624	97 496
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	98 806	-191 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 077 544	217 467
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	8 050 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	146 832	-116 644
Amortering långfristiga lån	-5 935 907	132 304
Avsättningar	-29 704	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 231 221	15 660
Förändring av likvida medel	153 677	201 807
Likvida medel vid årets början	504 072	302 265
Kvar att fördela	0	0
Likvida medel vid årets slut	657 749	504 072

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1315 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	2017	2016
	Hysesintäkter lokaler, ej moms	11 340	4 725
	Årsavgifter bostäder	1 205 676	1 453 390
	Hysesintäkter, p-plats	56 600	22 800
	Hysesintäkter garage	14 400	6 000
	El och värmeföreskrifter	53 154	30 041
	Kabel TV	74 592	31 080
	VA-Bostäder	260 376	108 490
	Övrigt	8 671	2 343
	Summa nettoomsättning	1 684 809	1 658 869
Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	82 044	26 810
	Städ	44 276	44 105
	Snöröjning	6 100	15 810
	Yttre skötsel	22 707	42 970
	Reparationer och underhåll	2 536 205	43 613
	El	120 064	116 885
	Fjärrvärme	329 718	331 901
	Vatten	56 750	82 420
	Sophämtning	51 113	36 708
	Försäkringspremie	64 450	76 315
	Fastighetsskatt	54 600	50 265
	Övriga kostnader	116 747	82 732
	Summa driftkostnader	3 484 774	950 534
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Kameral förvaltning, grundavta	68 007	35 626
	Konsultarvoden	0	20 000
	Serviceavg till brf-organisati	5 200	5 200
	Kostn för medlemsmöten	1 799	4 121
	Övrigt	185 770	11 488
	Summa övriga externa kostnader	260 776	76 435
Not 5	Personal	2017	2016
	Arvoden och ersättningar	91 050	98 256
	Lön	0	29 000
	Sociala kostnader	27 452	29 459
	Summa personalkostnader	118 502	156 715

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>11 224 257</u>	<u>11 224 257</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 224 257	11 224 257
	Ingående avskrivningar	-5 587 545	-5 331 169
	Årets avskrivningar	<u>-256 378</u>	<u>-256 376</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 843 923	-5 587 545
	Utgående redovisat värde	5 380 334	5 636 711
	Redovisat värde byggnader	<u>5 380 334</u>	<u>5 636 711</u>
	Summa redovisat värde	5 380 334	5 636 711
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	16 755 000	16 755 000
	varav byggnader:	4 355 000	4 355 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>1 272 330</u>	<u>1 272 330</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 272 330	1 272 330
	Ingående avskrivningar	-273 004	-232 586
	Årets avskrivningar	<u>-45 292</u>	<u>-40 418</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-318 296	-273 004
	Utgående redovisat värde	954 034	999 326
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	57 662	56 552
	ComHem	27 711	27 586
	Kameral avg	15 415	15 158
	Övrigt	<u>8 350</u>	<u>22 298</u>
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 138	121 594

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 1 år	30 188	116 644
	Amortering inom 2 till 5 år	120 752	466 576
	Amortering efter 5 år	7 868 972	5 089 211
	Summa långfristiga skulder	8 019 912	5 672 431

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek	2020-12-30	1,35	30 188	8 050 000
Summa			30 188	8 050 000
Avgår kortfristig del				30 188
Summa långfristiga skulder				8 019 812

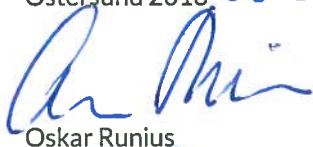
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fjärrvärme	38 660	37 003
	El	23 525	22 012
	Övrigt	96 284	5 541
	Upplupna räntor	302	12 817
	Förutbet avgifter	149 316	135 893
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	308 087	213 266

NOTER

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>6 420 000</u>	<u>6 420 000</u>
	Summa ställda säkerheter	6 420 000	6 420 000

Östersund 2018-03-27



Oskar Runius



Stefan Bajzath Karlsson



Diana Lindgren



Emelie Jibor



Fredrik Estmo

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2018.



Alf Wegelin