

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf BoKlok Mjälle

Org.nr. 769609-8842

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2003-12-30 fastigheten Frösö 3:8 i Östersunds kommun. Föreningens fastighet består av 6 flerbostadshus med totalt 36 bostadsrätter fördelade på 6 lägenheter i varje hus, Det finns 6 förråds/gårdshus med totalt 36 förråd + 6 allmänna förråd, 36 bilplatser och 3 sophus. Den totala ytan är ca 2 186 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

- 6 st 2 rum och kök 48,3 kvm
- 6 st 2 rum och kök 48,6 kvm
- 6 st 2-3 rum och kök 59,5 kvm
- 6 st 2-3 rum och kök 59,8 kvm
- 6 st 3-4 rum och kök 73,9 kvm
- 6 st 3-4 rum och kök 74,2 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Jämtland. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Jämtland. Styrelsen har även tecknat ett avtal med Anticimex gällande skadedjurshantering, avtalet gäller från 2015-01-15.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen har höjt avgifterna från 2015-04-01 med 3,5%.

Under året har följande reparationer och underhåll genomförts:

Lekplatsen har justerats enligt protokoll och sanden har fyllts på.

Ommålning av fasader och dörrar på 2 bostadshus, 2 gårdshus och 1 sophus, Önevägen 38+40.

Tidigare konstaterade rötskador på bla balkonger och loftgångsräcken har åtgärdats av Skanska genom byte av kassetter och överliggare samt målning. Spjälor skall bättringsmålas under 2016.

Ventilationskanaler har rengjorts och filter har bytts ut.

Gårdsgruset utbytt på samtliga innergårdar.

Handikapphiss installerad i yttertrappa.

Vattenskada 48D. Ventilationsrör ovanför kökstaket på kallvinden åtgärdat.

Vattenskada 42E. Utredning pågår.

Lån omlagt i april.

Olycksfallsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar och skadedjursförsäkring tecknad hos Anticimex.

## **Brf BoKlok Mjälle**

Org.nr. 769609-8842

### *Väsentliga händelser efter räkenskapsåret*

Elavgiften höjs med 5,6% från 2016-04-01, vilket motsvarar en höjning av månadskostnaden med 0,56% (dvs inkl årsavgift lägenhet och ny elavgift), på grund av ökade kostnader.

Utredning pågår gällande värme- och fläktssystemet.

Avsättning till yttre underhåll kommer enligt budget för 2016 öka från 30 kr/kvm till 52 kr/kvm.

Fortsatt underhåll enligt underhållsplanen.

### **Medlemsinformation**

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar fördelade på 36 lägenheter, antal medlemmar har ökat med 1 st under året.

### Underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 52 kr/kvm lägenhetsyta.

### Styrelsen

Styrelsen har, efter ordinarie föreningsstämma 2015-06-03 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Birgitta Jonsson, ledamot, ordförande

Mats Portinson, ledamot

Christel Nord, ledamot

Martin Jonsson, suppleant

Åsa Edin, suppleant

Ann Johansson, suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden inklusive föreningsstämman.

### Revisorer

Niklas Malmgren, Grant Thornton

### Valberedning

Roger Bergvall

Elisabet Rosengren

Patrik Edlund

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2003-08-19.

### Föreningens förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning och jourtjänst finns hos Storsjö förvaltning AB.

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 143 985	2 089 679	2 095 125	1 951 252
Resultat efter finansiella poster	4 691	221 606	99 717	-82 691
Soliditet (%)	30,85	30,50	29,68	29,16
Bokfört värde per kvm	13 005	13 153	13 301	13 438
Årsavgifter per kvm	864	842	842	796
Lån per kvm	9 268	9 406	9 543	9 680
Fastighetens belåningsgrad (%)	71	71	71	72

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	118 470
Årets resultat	4 691
	<hr/>
	123 161

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	65 574
Balanseras i ny räkning	57 587
	<hr/>
	123 161

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Intäkter fastighetsförvaltning	1	2 143 985	2 089 679
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>2 143 985</u>	<u>2 089 679</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Kostnader fastighetsförvaltning	2	-1 244 055	-761 897
Övriga externa kostnader		-53 285	-24 591
Personalkostnader		-48 137	-52 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-330 799	-330 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 676 276</u>	<u>-1 169 498</u>
<b>Rörelseresultat</b>		467 709	920 181
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		105	3 106
Räntekostnader		-463 123	-701 681
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-463 018</u>	<u>-698 575</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		4 691	221 606
<b>Resultat före skatt</b>		4 691	221 606
<b>Årets resultat</b>		<b>4 691</b>	<b>221 606</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	28 428 825	28 752 225
Inventarier, verktyg och installationer	4	15 941	23 340
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>28 444 766</u>	<u>28 775 565</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	196 722	196 722
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>196 722</u>	<u>196 722</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		28 641 488	28 972 287
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		30	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 900	40 289
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>62 930</u>	<u>40 315</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 051 036	1 070 052
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>1 051 036</u>	<u>1 070 052</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 113 966	1 110 367
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 755 454</b>	<b>30 082 654</b>

an

## BALANSRÄKNING

	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	6	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	8 338 000	8 338 000
Fond för yttre underhåll	721 314	655 740
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>9 059 314</u>	<u>8 993 740</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	118 470	-37 563
Årets resultat	4 691	221 606
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<u>123 161</u>	<u>184 043</u>
<b>Summa eget kapital</b>	9 182 475	9 177 783
<b>Långfristiga skulder</b>	7	
Skulder till kreditinstitut	19 960 625	20 260 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<u>19 960 625</u>	<u>20 260 625</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	300 000	300 000
Leverantörsskulder	68 529	44 452
Skatteskulder	3 903	1 839
Övriga skulder	11 400	12 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	228 522	285 055
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>612 354</u>	<u>644 246</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>29 755 454</b>	<b>30 082 654</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>		
Fastighetsinteckning	23 662 000	23 662 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	23 662 000	23 662 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
<b>Övriga ansvarsförbindelser</b>		
Borgensförbindelser (Statens bostadskreditnämnd)	<u>6 581 000</u>	<u>6 581 000</u>
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	6 581 000	6 581 000

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### *Värderingsprinciper*

#### *Materiella anläggningstillgångar*

##### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	90
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	10

### *Definition av nyckeltal*

#### *Soliditet*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

#### *Fastighetens belåningsgrad*

Fastighetens belåningsgrad i förhållande till fastighetens bokförda värde.

### **Personal**

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvode har utbetalats med 39 998 kr.

## **Upplysningar till resultaträkningen**

<b>Not 1</b>	<b>Intäkter fastighetsförvaltning</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Årsavgifter bostäder	1 889 578	1 840 458
	Hysesintäkter p-plats	34 200	34 733
	Elavgifter	214 488	214 488
	Övriga intäkter	6 315	0
	Hysesförlust	-595	0
		<hr/> 2 143 986	<hr/> 2 089 679

Am



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 2</b>	<b>Kostnader fastighetsförvaltning</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Snöröjning/sandning	25 000	32 375
	El	233 582	237 573
	Fjärrvärme	248 804	245 707
	Vatten	61 398	61 492
	Sophantering	37 713	34 841
	Fastighetsavg/fastighetsförsäkring	87 184	55 982
	Underhåll	484 181	30 833
	Arvode fastighetsförvaltning	58 800	56 756
	Övriga förvaltningskostnader	7 393	6 338
		<u>1 244 055</u>	<u>761 897</u>

## Upplysningar till balansräkningen

<b>Not 3</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	31 900 000	31 900 000
	Utgående anskaffningsvärden	31 900 000	31 900 000
	Ingående avskrivningar	-3 147 775	-2 824 375
	Årets avskrivningar	-323 400	-323 400
	Utgående avskrivningar	-3 471 175	-3 147 775
	Redovisat värde	<u>28 428 825</u>	<u>28 752 225</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Fastighetens taxeringsvärde	21 430 000	21 430 000
	Varav byggnader	19 000 000	19 000 000

<b>Not 4</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	79 966	79 966
	Utgående anskaffningsvärden	79 966	79 966
	Ingående avskrivningar	-56 626	-49 226
	Årets avskrivningar	-7 399	-7 400
	Utgående avskrivningar	-64 025	-56 626
	Redovisat värde	<u>15 941</u>	<u>23 340</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 722	196 722
Utgående anskaffningsvärden	196 722	196 722
Redovisat värde	196 722	196 722

På balansdagen uppgår marknadsvärdet på ovanstående värdepapper till 231 697 kr.

### Not 6 Eget kapital

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Uppskrivn.- fond	Underhålls fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	8 338 000	0	0	655 740	184 043
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				65 574	-65 574
Årets resultat					4 691
Belopp vid årets utgång	8 338 000	0	0	721 314	123 160

### Not 7 Förfallotider skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 200 000	1 200 000
Förfaller senare än 5 år	18 760 625	19 060 625
	19 960 625	20 260 625

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Östersund 2016-03-08

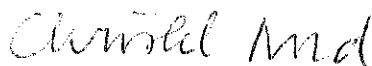
Birgitta Jonsson



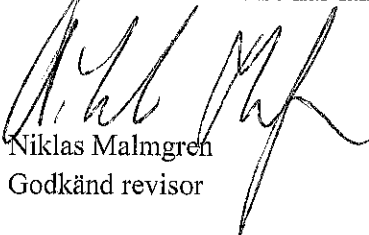
Mats Portinson



Christel Nord



Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2016.



Niklas Malmgren

Godkänd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Mjälle  
Org.nr. 769609-8842

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Mjälle för år 2015.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Mjälle för år 2015.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

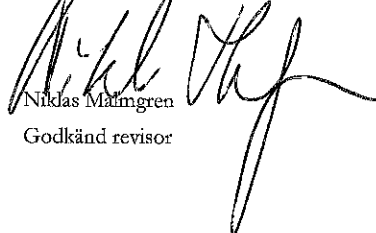
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östasund den 4/5 2016

  
Niklas Malmgren  
Godkänd revisor