

ÅRSREDOVISNING

för

Brf BoKlok Mjälle

Org.nr. 769609-8842

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

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 räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser som har inträffat under räkenskapsåret:

Elavgifterna höjdes 2016-04-01 med 5,6%.

Höjd avsättning till underhållsfonden: från 30 kr/kvm till 52 kr/kvm * 2186 kvm = 114 tkr

Under året har följande reparationer och underhåll genomförts:

Ommålning av fasaderna på hus nr 42-44.

Framtagande av energideklarationer.

Arbete påbörjat med att åtgärda läckande köksfläktar.

Utredning och hantering två vattenskador, varav en är slutförd.

Rengöring och tömning avloppsbrunn.

Service och lagning av larm till pumpbrunn.

Tecknat ett serviceavtal med Frösö Lindareverkstad angående pumpbrunnen.

Nedsäkring el.

Tecknat medlemsskap i föreningen Bostadsrätterna.

Avtal med två medlemmar i föreningen om utökat ansvar för pumpbrunn och inventering av verktyg/utrustning.

Väsentliga händelser som har inträffat efter räkenskapsåret slut:

Obligatorisk ventilationskontroll/besiktning

Injustering av värme & fläktsystemet.

Radonmätning.

Lagning av jordfelsbrytare i motorvärmastolparna.

Omsättning och genomgång av föreningen lån: Ett lån på 5,9 Mkr bands på 4 år till en ränta på 1,82%. Ett rörligt lån bands på tre år till en ränta på 1,65%. Föreningen har nu två bundna lån och två rörliga lån.

Budget 2017 är fastställd och ingen avgiftshöjning beslutades.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett.

Föreningen hade vid årets slut 50 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 2016-05-31 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Birgitta Jonsson, ledamot, ordförande

Martin Jonsson, ledamot

Nanna Borchert, ledamot

Linn Wedlund, suppleant

Lise Heggdal, suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden inklusive föreningsstämman.

Revisorer

Niklas Malmgren, Grant Thornton

Valberedning

Patrik Edlund (sammankallande)

Elisabet Rosengren

Peter Grevsten

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

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 167 310	2 143 985	2 089 679	2 095 125
Resultat efter finansiella poster	211 993	4 691	221 606	99 717
Soliditet (%)	31,49	30,85	30,50	29,68
Årsavgifter per kvm	872	864	842	842
Lån per kvm	9 131	9 268	9 406	9 543
Fastighetens belåningsgrad	71	71	71	71

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	8 338 000	721 314	123 160
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:			
Reservering till fond för yttre underhåll		65 574	-65 574
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0
Årets resultat			211 993
Belopp vid årets utgång	8 338 000	786 888	269 579

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	57 586
Årets resultat	211 993
	<hr/>
	269 579

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	113 672
Balanseras i ny räkning	155 907
	<hr/>
	269 579

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

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Intäkter fastighetsförvaltning	2	2 167 310	2 143 985
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 167 310	2 143 985
Rörelsekostnader			
Kostnader fastighetsförvaltning	3	-1 187 456	-1 244 055
Övriga externa kostnader		-30 059	-53 285
Personalkostnader		-59 672	-48 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-330 799	-330 799
Summa rörelsekostnader		-1 607 986	-1 676 276
Rörelseresultat		559 324	467 709
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	105
Räntekostnader		-347 331	-463 123
Summa finansiella poster		-347 331	-463 018
Resultat efter finansiella poster		211 993	4 691
Resultat före skatt		211 993	4 691
Årets resultat		211 993	4 691

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	28 105 425	28 428 825
Inventarier, verktyg och installationer	5	8 542	15 941
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>28 113 967</u>	<u>28 444 766</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	196 722	196 722
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>196 722</u>	<u>196 722</u>
Summa anläggningstillgångar		28 310 689	28 641 488
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		30	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 912	62 900
Summa kortfristiga fordringar		<u>59 942</u>	<u>62 930</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 460 007	1 051 036
Summa kassa och bank		<u>1 460 007</u>	<u>1 051 036</u>
Summa omsättningstillgångar		1 519 949	1 113 966
SUMMA TILLGÅNGAR		29 830 638	29 755 454

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 338 000	8 338 000
Fond för yttre underhåll	786 888	721 314
Summa bundet eget kapital	9 124 888	9 059 314

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	57 586	118 470
Årets resultat	211 993	4 691
Summa fritt eget kapital	269 579	123 161

Summa eget kapital

9 394 467 9 182 475

Långfristiga skulder

7,8

Övriga skulder till kreditinstitut	19 660 625	19 960 625
Summa långfristiga skulder	19 660 625	19 960 625

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	300 000	300 000
Förskott från kunder	9 188 072	0
Leverantörsskulder	146 184	68 529
Skatteskulder	4 649	3 903
Övriga skulder	14 849	11 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 121 792	228 522
Summa kortfristiga skulder	775 546	612 354

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 830 638 29 755 454

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	110
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Intäkter fastighetsförvaltning	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 905 972	1 889 578
Hysesintäkter parkeringar	34 200	34 200
Elavgifter	223 506	214 488
Övriga intäkter	3 632	6 315
Hysesförlust	0	-595
	<u>2 167 310</u>	<u>2 143 986</u>

Not 3 Kostnader fastighetsförvaltning	2016	2015
Snöröjning/sandning	25 000	25 000
El	233 534	233 582
Fjärrvärme	284 326	248 804
Vatten	65 804	61 398
Sophantering	38 228	37 713
Fastighetsavgift/fastighetsförsäkring	89 721	87 184
Underhåll	374 566	484 181
Arvode fastighetsförvaltning	60 564	58 800
Övriga förvaltningskostnader	15 713	7 393
	<u>1 187 456</u>	<u>1 244 055</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>31 900 000</u>	<u>31 900 000</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>31 900 000</u>	<u>31 900 000</u>
Ingående avskrivningar	-3 471 175	-3 147 775
Årets avskrivningar	-323 400	-323 400
Utgående avskrivningar	<u>-3 794 575</u>	<u>-3 471 175</u>
Redovisat värde	<u>28 105 425</u>	<u>28 428 825</u>

NOTER

Taxeringsvärden

Mark	3 037 000	2 430 000
Byggnader	20 800 000	19 000 000
	<u>23 837 000</u>	<u>21 430 000</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 966	79 966
Utgående anskaffningsvärden	79 966	79 966
Ingående avskrivningar	-64 025	-56 626
Årets avskrivningar	-7 399	-7 399
Utgående avskrivningar	-71 424	-64 025
Redovisat värde	<u>8 542</u>	<u>15 941</u>

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 722	196 722
Utgående anskaffningsvärden	196 722	196 722
Redovisat värde	<u>196 722</u>	<u>196 722</u>

På balansdagen uppgår marknadsvärdet på ovanstående värdepapper till 233 270 kr. Värdet har ökat med 1 573 kr sedan föregående bokslut 2015-12-31.

Not 7 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 200 000	1 200 000
Förfaller senare än 5 år	18 460 625	18 760 625
	<u>19 660 625</u>	<u>19 960 625</u>

Not 8 Långfristiga konvertibla lån

		2016-12-31	2015-12-31
Lån	Tid och villkor		
Swedbank 2659320424	170224, 2,85%	5 902 000	5 902 000
Swedbank 2659326066	3-mån, 0,985%	5 902 000	5 902 000
Swedbank 0854476322,	3-mån, 1,202%	6 581 000	6 581 000
Swedbank 2851164026	3-mån, 1,202%	1 575 625	1 875 625
		<u>19 960 625</u>	<u>20 260 625</u>

Avvikelse mot not nr 7 beror på amortering som sker inom det kommande räkenskapsåret som ses som en kortfristig skuld, 300 000 kr. Lån nr 2659320424 har villkorsändrats i början av 2017 och bundits tom år 2021, ränta 1,82%. Även lån 2659326066 har villkorsändrats 2017 och bundits tom år 2020, ränta 1,65%.

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader	2016-12-31	2015-12-31
	Förskottshyror	0	117 825
	Upplupna räntekostnader	23 769	26 113
	Upplupet revisionsarvode	15 000	11 496
	Upplupna driftskostnader	72 849	64 949
	Upplupna sociala avgifter	10 174	8 139
		<hr/> 121 792	<hr/> 228 522

Posten förskottshyror är separerade 2016 jämfört med 2015, dvs ingår inte längre i upplupna kostnader och förutbetalda intäkter utan utgör en egen post i balansräkningen.

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 662 000	23 662 000
	Andra ställda säkerheter		
	Borgensförbindelse (statens bostadskreditnämnd)	6 581 000	6 581 000

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.


Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

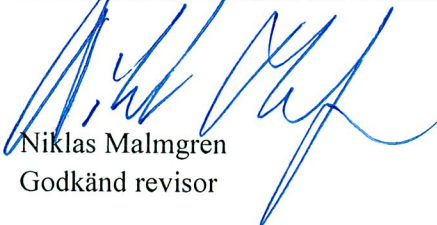
Östersund 170613


Birgitta Jonsson


Martin Jonsson


Nanna Borchert

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/6 2017


Niklas Malmgren
Godkänd revisor