

ÅRSREDOVISNING

för

Brf BoKlok Mjälle

Org.nr. 769609-8842

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll

	Sida
förvaltningsberättelse	2
förändringar i eget kapital	4
resultaträkning	5
balansräkning	6
noter	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.

Förenings säte är Östersund.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser som har inträffat under räkenskapsåret:

Byte av revisor till Hellström & Hjelm Revision AB

Föreningen har infört överlåtelseavgift på max 2,5% av basbelopp samt avgift för uttag av nya pantbrev på max 1% av basbeloppet.

Under året har följande reparationer och underhåll genomförts

Obligatorisk ventilationskontroll/besiktning

Lägenheter 42C, 42E och 44B har ombesiktas och punkter åtgärdats.

Problem med tv mottagning har åtgärdats av VikingSat.

Utbyte av felaktigt kablage samt nya fiberkablar som ligger i rör.

Injustering av värme, termostater och åtgärdat problem med kalla element i 7 lägenheter.

Ommålning av sophus dörr vid 38. Ska ombesiktas och ommålas igen.

Upprättat en skadepolicy

Trivseregler uppdaterad angående parkering, åtgärd efter enkätsvar

Väsentliga händelser som har inträffat efter räkenskapsåret slut:

Budget 2018 är fastställd och ingen avgiftshöjning beslutades.

Ändring av stadgar på grund av lagändring avseende ekonomiska föreningar. Fastställs under årsstämman 2018

Ommålning av fasaderna på hus nr 46-48 kommer att ske under sommaren 2018.

Planerad översyn och byte av trasiga takpannor under sommaren 2018.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 51 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 2017-06-29 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Cecilia Hellström, ledamot, ordförande

Eva Rydberg ledamot

Nanna Borchert, ledamot

Anna Eriksson, suppleant

Birgitta Jonsson, suppleant

Under 2017 har det hållits 11 stycken protokollförda möten inklusive föreningsstämma, utöver det en extrastämma för byte av revisor. Samt ett konstitutionsmöte.

Revisorer

Hellström & Hjelm Revision AB

Valberedning

Patrik Edlund (sammankallande)

Elisabeth 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 Riksbyggen tidigare Storsjö förvaltning AB.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 168 688	2 167 310	2 143 985	2 089 679
Resultat efter finansiella poster	448 903	211 993	4 691	221 606
Soliditet (%)	32,97	31,49	30,85	30,5
Årsavgifter per kvm	872	872	864	842
Lån per kvm	8994	9131	9268	9406
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	786 888	269 580
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Avsättning till yttre underhåll	0	113 672	-113 672
Årets resultat			448 903
Belopp vid årets utgång	8 338 000	900 560	604 811

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	155 908
Årets resultat	448 903
	<hr/>
	604 811
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	113 672
Balanseras i ny räkning	491 139
	<hr/>
	604 811

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

Brf BoKlök Mjälle

Org.nr. 769609-8842

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Intäkter fastighetsförvaltning	2	2 168 688	2 167 310
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 168 688</u>	<u>2 167 310</u>
Rörelsekostnader			
Kostnader fastighetsförvaltning	3	-996 636	-1 187 456
Övriga externa kostnader		-30 154	-30 059
Personalkostnader		-25 498	-59 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-329 206	-330 799
Summa rörelsekostnader		<u>-1 381 494</u>	<u>-1 607 986</u>
Rörelseresultat		787 194	559 324
Finansiella poster			
Räntekostnader		-338 291	-347 331
Summa finansiella poster		<u>-338 291</u>	<u>-347 331</u>
Resultat efter finansiella poster		448 903	211 993
Resultat före skatt		448 903	211 993
Årets resultat		<u>448 903</u>	<u>211 993</u>

Brf BoKlok Mjälle

Org.nr. 769609-8842

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	27 782 025	28 105 425
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 736	8 542
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>27 784 761</u>	<u>28 113 967</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	196 722	196 722
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>196 722</u>	<u>196 722</u>
Summa anläggningstillgångar		27 981 483	28 310 689
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		21	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 357	59 912
Summa kortfristiga fordringar		<u>71 378</u>	<u>59 942</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 796 149	1 460 007
Summa kassa och bank		<u>1 796 149</u>	<u>1 460 007</u>
Summa omsättningstillgångar		1 867 527	1 519 949
SUMMA TILLGÅNGAR		29 849 010	29 830 638

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 338 000	8 338 000
Fond för yttre underhåll	900 560	786 888
Summa bundet eget kapital	<u>9 238 560</u>	<u>9 124 888</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	155 908	57 586
Årets resultat	448 903	211 993
Summa fritt eget kapital	<u>604 811</u>	<u>269 579</u>

Summa eget kapital	9 843 371	9 394 467
---------------------------	-----------	-----------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7		
Summa långfristiga skulder	8	<u>19 360 625</u>	<u>19 660 625</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Förskott från kunder	9	185 990	188 072
Leverantörsskulder		59 411	146 184
Skatteskulder		3 141	4 649
Övriga skulder		0	14 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>96 472</u>	<u>121 792</u>
Summa kortfristiga skulder		645 014	775 546

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 849 010	29 830 638
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Brf BoKlok Mjälle

Org.nr. 769609-8842

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

Tillämpade avskrivningstider:

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Intäkter fastighetsförvaltning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 906 601	1 905 972
Hysesintäkter parkeringar	35 553	34 200
Elavgifter	226 533	223 506
Övriga intäkter	0	3 632
	<u>2 168 687</u>	<u>2 167 310</u>

Not 3 Kostnader fastighetsförvaltning

	2017	2016
Snöröjning/sandning	27 500	25 000
El	183 136	233 534
Fjärrvärme	260 323	284 326
Vatten	67 527	65 804
Sophantering	41 182	38 228
Fastighetsavgift/fastighetsförsäkring	94 656	89 721
Underhåll	254 431	374 566
Arvode fastighetsförvaltning	62 312	60 564
Övriga förvaltningskostnader	5 569	15 713
	<u>996 636</u>	<u>1 187 456</u>

Brf BoKlok Mjälle

Org.nr. 769609-8842

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 900 000	31 900 000
Utgående anskaffningsvärden	<u>31 900 000</u>	<u>31 900 000</u>
Ingående avskrivningar	-3 794 575	-3 471 175
Årets avskrivningar	-323 400	-323 400
Utgående avskrivningar	<u>-4 117 975</u>	<u>-3 794 575</u>
Redovisat värde	27 782 025	28 105 425
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	3 037 000	3 037 000
Byggnader	<u>20 800 000</u>	<u>20 800 000</u>
	23 837 000	23 837 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 966	79 966
Utgående anskaffningsvärden	<u>79 966</u>	<u>79 966</u>
Ingående avskrivningar	-71 424	-64 025
Årets avskrivningar	-5 806	-7 399
Utgående avskrivningar	<u>-77 230</u>	<u>-71 424</u>
Redovisat värde	2 736	8 542

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 722	196 722
Utgående anskaffningsvärden	<u>196 722</u>	<u>196 722</u>
Redovisat värde	196 722	196 722

På balansdagen uppgår marknadsvärdet på ovanstående värdepapper till 233 811 kr. Värdet har ökat med 541 kr sedan föregående bokslut 2016-12-31.

Not 7 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	975 625	1 200 000
Förfaller senare än 5 år	18 385 000	18 460 625

Brf BoKlok Mjälle

Org.nr. 769609-8842

NOTER

Not 8 Långfristiga konvertibla lån		2017-12-31	2016-12-31
Lån	Tid och villkor		
Swedbank 2659320424	210225, 2,85%	5 902 000	5 902 000
Swedbank 2659326066	200225, 1,65%	5 902 000	5 902 000
Swedbank 0854476322, BKN	3-mån, 1,747%	6 581 000	6 581 000
Swedbank 2851164026	3-mån, 1,247%	1 275 625	1 575 625
		<u>19 660 625</u>	<u>19 960 625</u>

Avvikelse mot not nr 7 beror på amortering som sker inom det kommande räkenskapsåret som ses som en kortfristig skuld, 300 000 kr.

Not 9 Upplupna kostnader	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	9 959	23 769
Upplupet revisionsarvode	10 000	15 000
Upplupna driftskostnader	74 264	72 849
Upplupna sociala avgifter	2 249	10 174
	<u>96 472</u>	<u>121 792</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	23 662 000	23 662 000
<i>Borgensförbindelse (statens bostadskreditnämnd)</i>	<i>6 581 000</i>	<i>6 581 000</i>

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.


Östersund 20180514


Cecilia Hellström


Eva Rydberg


Nanna Borchert

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018-05-15


Daniel Hellström
Auktoriserad revisor
Hellström & Hjelm Revision AB

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Mjälle för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Östersund den 15 maj 2018


Daniel Hellström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Mjälle för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26/6 2017 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.