

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Brödkaveln



Revisorer

Mats Eurenus	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Sven-Eric Nyberg	Ordinarie Intern	
Krister Paglert	Suppleant Intern	

Valberedning

Maud Elfvendahl	
Sven-Erik Jonsson	Sammanställande
Linda Svensson Fakhreddine	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brödkaveln 1	1986	Östersund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

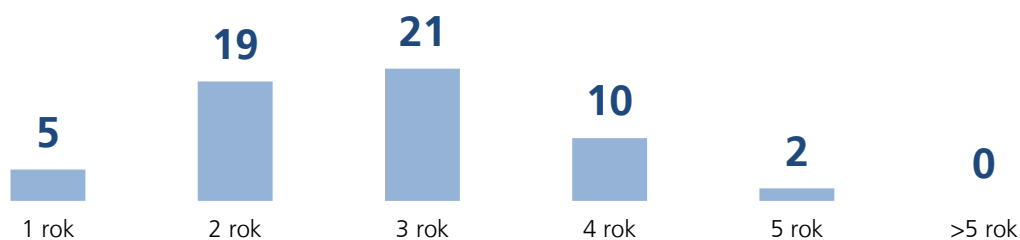
Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 12 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 370 m², varav 3 969 m² utgör lägenhetsyta och 401 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Del i rum för extra frys
Del i förrådsrum

Yta

0 m²
0 m²

Löptid

Under löpande kontraktstid.
Under löpande kontraktstid.

Gemensamhetsutrymmen

Kvarterslokal
Gästlägenhet
Hobbyrum
Träningslokal

Kommentar

Fritt att använda dagtid för medlemmar.
Uthyres till medlemmars besökare.
Fritt att använda för medlemmar.
Fritt att använda för medlemmar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades november 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rep. av balkongtak, samtliga låghus	2016	
Rengöring av värmeväxlare i ventilationsaggregat i alla lägenheter	2016	
Byte av ett antal radiatorventiler	2016	
Målning källargolv Splintv 2	2016	
Takspolning återstående låghus	2016	
Bytt trall i förråd Splintv 10 och 16	2016	
Reparerat innerväggar i två garage	2016	
Byte golvmattor i trapphus Splintv. 22, 26 och 28	2016	
Färdigställt gymmet på Splintv 2 och kompletterat utrustningen	2016	
Bytt torkaggregat i torkskåp i tvättstuga 2 B.	2015	Energisparåtgärd
Utvändig målning av garagen.	2015	
Installation av vattenlarm (droppstopp) i alla lägenheter.	2015	Förebygga vattenskador
Borttagning av mossor och rensning av tak samt byte av trasiga takpannor.	2015	
Målning av väggar i ett trapphus.	2015	
Utvändig målning av förrådsörrar.	2015	
OVK utförd och godkänd.	2015	
Säkerhetsbesiktning av alla lekplatser	2015	
Ombyggnation/ökning med ett garage.	2015	
Byte av stolpararmaturer.	2015	Energisparåtgärd
Byte av låssystem i hela föreningen	2015	Kopieringssäkrat
Installation av vattenrening i värmesystemet	2014	Energisparåtgärd
Byte fasadarmaturer garage och förrådshus	2014	Energisparåtgärd
Byte loftgångsarmaturer	2014	Energisparåtgärd
Ombyggnad torkskåp tvättstugan Splintv. 12	2014	Energisparåtgärd
Diverse fasadmålning	2014 - 2015	
Slutfört plåtskoning nedre del av entréfasader, samtliga trähus färdiga	2014	
Byte golvmattor i trapphus Splintv.6 och 14	2014	
Byte golvmatta i trapphuset övre plan Splintv. 2	2014	
Ombyggnation tvättstuga Splintv.12	2013	
Dränering förrådshus Splintv.16	2013	
Plåtskott nedre del av entréfasad Splintv.14	2013	
Bytt garageportar 17-30	2013	
Spolning avlopp inifrån lägenheter nr 1-57	2013	
Byte trasiga tegelpannor	2013	
Brandskyddsinspektion med komplettering av brandvarnare samt inspektion av huvudvattenavstängning och vattenläckage i kök	2013	
Åtgärdat takläckage och spolning tak Splintv.6	2013	
Målning förrådsfasad Splintv.18	2013	
Plåtskott nedre del av entréfasad Splintv.18	2013	

Installerat värmexlare till torktumlare tvättstuga Splintv. 12	2012
Spolat bort mossa på gårdarna med högtryckstvätt	2012
Tagit bort mossa och rensolat tak samt ersatt trasiga takpannor på låga förrådshusen	2012
Bytt till astronomiskt ur till utebelysningen	2012
Bytt torktumlare i tvättstuga Splintv. 2	2012
Målat entrétag trähus	2012
Flyttat nedre gästparkeringen för bättre vinterunderhåll	2012
Påbörjat spolning avlopp	2012 - 2013
Bytt garageportar 1-16	2012
Reparerat och förbättrat soprumsdörr	2012
Tagit bort mossa och rensolat tak på garagehusen samt ersatt trasiga takpannor	2012
Bytt plank uteplats gården 2 - 8	2012
OVK-besiktning utförd	2011
Bytt expansionskärl	2011
Bytt styrutrustning för värmeregleringen	2011
Bytt ventilationsaggregat i kvartersgården	2011
Byte ventilationsaggregat	2010

Planerat underhåll	År	Kommentar
Genomgång av inomhustemperaturer.	2016-2018	Energisparåtgärd
Målning av ytterdörrar utomhus.	2017	Underhåll
Byte värmexlare för värme och tappvarmvatten	2017	Energisparåtgärd
Byte av hissmaskineri	2018-2019	Underhåll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Box 226, 851 04 SUNDSVALL. Tfn 0771-722722
Hisservice	KONE AB, Stockholm
Städning	Samhall AB, Box 27705, 115 91 Stockholm
Fastighets- och störningsjour	Securitas, Storsjöstråket 15, 831 34 Östersund
Snö och sand, vinterunderhåll	Åke Werner, Chaufförsvägen 1, 83148 Östersund
Grönytor, sommarunderhåll	Marieby Träd & Tomtservice, Öd 376, 83498 Brunflo

Övrig information

Styrelsen är aktiva genom att delta i information från Jämtkraft gällande fjärrvärme och el.

Styrelsen är även aktiva inom miljö, gymmet och via grannsamverkan. Styrelsen besöker den årliga bostadsmässan.

När tillfälle ges utbildar sig styrelsen i aktuella frågor.

Föreningens ekonomi

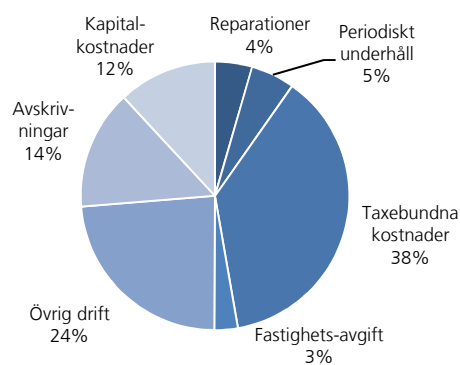
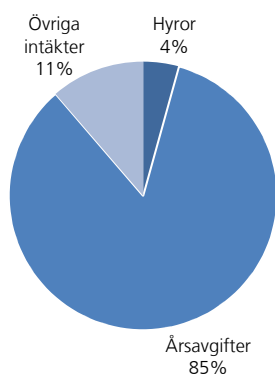
Ett lån har satts om, 3år med ränta 1,25%.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2045.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 597 992	1 129 687
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 500 397	3 450 216
Finansiella intäkter	188	365
	3 500 585	3 450 581
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 950 426	2 183 770
Finansiella kostnader	314 113	338 856
Ökning av kortfristiga fordringar	8 664	1 613
Minskning av långfristiga skulder	500 076	400 098
Minskning av kortfristiga skulder	45 407	57 938
	2 818 685	2 982 276
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 279 892	1 597 992
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	681 900	468 305

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Föreningen har under det gångna året svarat för fastighetsskötseln i egen regi, utan fastighetsförvaltare. Styrelsen och andra medlemmar i föreningen har därvid gjort ett värdefullt arbete.
2. Ett nytt gym- och motionsrum är iordningsställt på Splintvägen 2. En möjlighet till motion för våra medlemmar i alla väder, uppskattad av många.
3. Ett nytt el-avtal med Jämtkraft AB. Avtalet kallas "Lokalpris företagsportfölj", som förväntas ge oss ett lägre elpris.
4. Föreningen har traditionsenligt anordnat städdagar vår och höst, samt julfest i kyrkans lokaler, i år med extra god julmat,
5. Tiden på besöksparkeringen ändrad från 24 till 6 timmar per dygn. Detta för att få bättre tillgång till besöksplatserna. Besökare som behöver stå längre kan hyra besöksplats med motorvärmarruttag för 10 kr/dygn.
6. En policy för in- och utflyttning i föreningens lägenheter, har antagits.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelser under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	744	746	746	724
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 518	4 644	4 745	4 908
Elkostnad/m ² totalyta	75	73	65	76
Värmekostnad/m ² totalyta	106	107	86	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	24	28	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	78	125	157
Soliditet (%)	20	17	15	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	856	548	490	295
Nettoomsättning (tkr)	3 451	3 390	3 350	3 272

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 969 m² bostäder och 401 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 650 999	0	0	1 650 999
Fond för yttre underhåll	2 538 366	553 000	0	1 985 366
S:a bundet eget kapital	4 189 365	553 000	0	3 636 365
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-276 815	-553 000	547 885	-271 701
Årets resultat	855 977	855 977	-547 885	547 885
S:a fritt eget kapital	579 161	302 977	0	276 185
S:a eget kapital	4 768 526	855 977	0	3 912 550

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	855 977
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	276 184
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-553 000
summa balanserat resultat	579 161

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	579 161
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 450 672	3 389 794
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 725	60 422
Summa rörelseintäkter		3 500 397	3 450 216
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 629 823	-1 922 449
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 175	-151 669
Personalkostnader	Not 6	-173 429	-109 653
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-380 069	-380 069
Summa rörelsekostnader		-2 330 495	-2 563 840
RÖRELSERESULTAT		1 169 902	886 376
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		188	365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 113	-338 856
Summa finansiella poster		-313 925	-338 491
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		855 977	547 885
ÅRETS RESULTAT		855 977	547 885

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 001 837	21 371 756
Maskiner och inventarier	Not 9	3 383	13 533
Summa materiella anläggningstillgångar		21 005 220	21 385 290
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 005 220	21 385 290
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 692	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 290 944	1 615 072
Summa kortfristiga fordringar		2 305 636	1 615 072
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 305 636	1 615 072
SUMMA TILLGÅNGAR		23 310 856	23 000 362

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 650 999	1 650 999
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 538 366	1 985 366
Summa bundet eget kapital		4 189 365	3 636 365
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-276 815	-271 701
Årets resultat		855 977	547 885
Summa fritt eget kapital		579 161	276 185
SUMMA EGET KAPITAL		4 768 526	3 912 550
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	17 531 458	17 931 512
Summa långfristiga skulder		17 531 458	17 931 512
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	400 076	500 098
Leverantörsskulder		167 871	215 218
Övriga skulder		143 569	156 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	299 356	284 733
Summa kortfristiga skulder		1 010 872	1 156 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 310 856	23 000 362

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Ventilation	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 954 593	2 959 020
Hyror parkering	39 465	42 563
Hyror garage	106 125	103 650
Hyror förråd	5 100	6 120
Elintäkter	267 065	243 518
Återvunna fordringar ej moms	73 052	31 750
Gästlägenhet	5 200	3 100
Öresutjämning	72	73
	3 450 672	3 389 794

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	0	2 331
Försäkringsersättning	6 735	10 000
Övriga intäkter	42 990	48 091
	49 725	60 422

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	1 463
	Fastighetskötsel gård beställning	13 820	19 130
	Snöröjning/sandning	49 313	41 069
	Städning entreprenad	61 730	67 552
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	29 391
	Hissbesiktning	3 145	1 448
	Bevakning	10 562	9 879
	Gemensamma utrymmen	4 235	1 890
	Sophantering	2 419	0
	Gård	681	1 939
	Serviceavtal	30 138	29 801
	Förbrukningsmateriel	15 363	8 512
	Brandskydd	1 869	0
	Fordon	976	0
		194 250	212 073
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 239
	Gemensamma utrymmen	1 404	0
	Tvättstuga	4 897	7 401
	Entré/trapphus	0	4 200
	Lås	6 967	481
	VVS	32 994	33 445
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 056
	Ventilation	56 475	14 608
	Elinstallationer	4 890	920
	Tak	0	4 798
	Fasad	0	380
	Mark/gård/utemiljö	2 000	0
	Garage/parkering	1 736	4 188
	Skador/klotter/skadegörelse	5 985	0
		117 348	83 716
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	3 675	0
	Hyreslägenheter	0	10 300
	Tvättstuga	0	41 250
	Sophantering/återvinning	875	0
	Entré/trapphus	65 141	38 775
	Lås	0	209 104
	Värmeanläggning	1 838	0
	Ventilation	7 651	0
	Elinstallationer	0	4 798
	Huskropp utvändigt	16 893	14 436
	Tak	26 078	30 462
	Fasad	3 171	900
	Mark/gård/utemiljö	9 126	91 381
	Garage/parkering	4 188	32 002
		138 635	473 408
	Taxebundna kostnader		
	El	325 938	320 115
	Värme	464 813	468 097
	Vatten	130 600	103 415
	Sophämtning/renhållning	71 683	73 342
		993 034	964 969

Not 4 - Fortsättning		
Övriga driftkostnader		
Försäkring	49 347	50 341
Kabel-TV	62 604	62 396
	111 951	112 737
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 605	75 545
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 629 823	1 922 449
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
	2016	2015
Kreditupplysning	4 289	2 400
Tele- och datakommunikation	2 259	1 980
Juridiska Åtgärder	14 063	0
Inkassering avgift/hyra	1 700	600
Befarade förluster	0	3 163
Revisionsarvode extern revisor	10 429	10 288
Föreningskostnader	1 737	2 413
Styrelseomkostnader	9 370	10 170
Fritids- och trivselkostnader	11 344	2 718
Förvaltningsarvode	73 765	70 878
Administration	6 145	3 440
Korttidsinventarier	0	10 487
Konsultarvode	6 274	27 331
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	5 800
	147 175	151 669
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
	2016	2015
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	57 750	51 100
Löner	81 856	31 350
Kostnadsersättningar	1 881	444
Sociala kostnader	31 941	26 759
	173 429	109 653
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
	2016	2015
Byggnad	334 713	334 713
Förbättringar	35 206	35 206
Maskiner	10 150	10 150
	380 069	380 069

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 292 731	35 292 731
	Utgående anskaffningsvärde	35 292 731	35 292 731
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 920 975	-13 551 055
	Årets avskrivningar enligt plan	-369 919	-369 919
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 290 894	-13 920 975
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 001 837	21 371 756
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 117 300	1 117 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 415 000	16 857 000
	Taxeringsvärde mark	4 186 000	3 912 000
		21 601 000	20 769 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	21 066 000	20 323 000
	Lokaler	535 000	446 000
		21 601 000	20 769 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 750	50 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 750	50 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 217	-27 067
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 150	-10 150
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-47 367	-37 217
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 383	13 533
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	3 163	4 405
	Osäkra kundfordringar	-3 163	-3 163
	Skattekonto	363	6 089
	Skattefordran	10 689	9 749
	Klientmedel hos SBC	2 279 892	1 597 992
		2 290 944	1 615 072

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 985 366	1 450 366
	Reservering enligt stadgar	553 000	535 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	313 949
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-313 949
	Vid årets slut	2 538 366	1 985 366

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	3,230 %	2 987 033	3 111 109	2018-01-30
	Handelsbanken	1,400 %	2 814 378	2 914 378	2018-10-30
	Handelsbanken	1,250 %	5 000 000	5 000 000	2019-10-30
	Handelsbanken	1,840 %	4 045 944	4 213 944	2018-10-30
	Handelsbanken	1,340 %	3 084 179	3 192 179	2017-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		17 931 534	18 431 610	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 076	-500 098	
			17 531 458	17 931 512	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 931 154 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 651 000	32 651 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av värmepump och pumpar m. m. i föreningens fjärrvärmeundercentral. är planerat att ske under kommande sommar.

Byte av golvmattor i trapphus på splintvägen 10, 16 och 18. Därmed har alla trapphus fått ny golvbeläggning.


Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	3 650	0
	Sociala avgifter	1 147	0
	Ränta	37 100	36 996
	Förutbetalda avgifter och hyror	257 459	247 737
		299 356	284 733

Styrelsens underskrifter



ÖSTERSUND den 13 2017

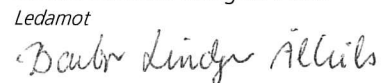

Ingegerd Carina Abidi
Ledamot


Birk Andersen
Ledamot


Ulla Linnéa Eriksson
Ledamot

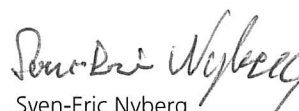

Nils Andreas Eriksson
Ledamot

Minda Oline Kristiansen
Ledamot


Gustav Tage Ölund
Ledamot

Barbro Susanna Lindgren Ålkils
Ledamot


Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 13 2017


Mats Eurenus
Extern revisor


Sven-Eric Nyberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brödkaveln Östersund
Org.nr. 716414-7972

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brödkaveln Östersund för år 2016.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brödkaveln Östersund för år 2016.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

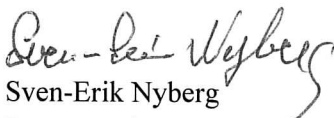
Uttalanden

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

Östersund den 15/3 2017


Mats Eurenus

Auktoriserad revisor


Sven-Erik Nyberg

Intern Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 959 000	2 954 593	2 959 000
Hyror parkering	41 000	39 465	45 000
Hyror garage	108 000	106 125	108 000
Hyror förråd	5 000	5 100	4 000
Elintäkter	251 000	267 065	240 000
Återvunna fordringar ej moms	1 000	73 052	0
Gästlägenhet	5 000	5 200	5 000
Öresutjämning	0	72	0
Återvunna fordringar ej moms	0	0	10 000
Försäkringersättning	0	6 735	0
Övriga intäkter	0	42 990	40 300
	3 370 000	3 500 397	3 411 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-20 000	-13 820	-20 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-49 313	-70 000
Städning entreprenad	-60 000	-61 730	-60 000
Hissbesiktning	-2 000	-3 145	-1 500
Bevakning	-11 000	-10 562	-10 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-4 235	-15 000
Soppantering	0	-2 419	0
Gård	-5 000	-681	-8 000
Serviceavtal	-31 000	-30 138	-30 400
Förbrukningsmateriel	-10 000	-15 363	-15 000
Brandskydd	0	-1 869	0
Fordon	0	-976	0
	-200 000	-194 250	-229 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-90 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 404	0
Tvättstuga	0	-4 897	0
Lås	0	-6 967	0
VVS	0	-32 994	0
Ventilation	0	-56 475	0
Elinstallationer	0	-4 890	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 000	0
Garage/parkering	0	-1 736	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 985	0
	-100 000	-117 348	-90 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-853 000	-3 675	-890 362
Soppantering/återvinning	0	-875	0
Entré/trapphus	0	-65 141	0
Värmeanläggning	0	-1 838	0
Ventilation	0	-7 651	0
Huskropp utvändigt	0	-16 893	0
Tak	0	-26 078	0
Fasad	0	-3 171	0
Mark/gård/utemiljö	0	-9 126	0
Garage/parkering	0	-4 188	0
	-853 000	-138 635	-890 362

Taxebundna kostnader			
El	-285 000	-325 938	-335 000
Värme	-477 000	-464 813	-467 000
Vatten	-120 000	-130 600	-130 000
Sophämtning/rehållning	-74 000	-71 683	-74 000
	-956 000	-993 034	-1 006 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-52 000	-49 347	-49 400
Kabel-TV	-64 000	-62 604	-63 600
	-116 000	-111 951	-113 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-75 000	-74 605	-75 600
	-75 000	-74 605	-75 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-4 289	-3 300
Tele- och datakommunikation	-2 000	-2 259	-2 000
Juridiska Åtgärder	0	-14 063	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	-1 200
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-10 429	-10 500
Föreningskostnader	-4 000	-1 737	-8 000
Styrelseomkostnader	-15 000	-9 370	-16 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-11 344	-2 000
Förvaltningsarvode	-75 000	-73 765	-73 200
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-2 000
Administration	-7 000	-6 145	-5 000
Korttidsinventarier	0	0	-2 000
Konsultarvode	-20 000	-6 274	-70 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 800	-5 900
	-155 000	-147 175	-201 100
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-15 000	-6 488	-15 000
Lön - lokalvård	0	0	-8 000
Lön - övrigt	-40 000	-75 369	-15 000
Styrelsearvode	-60 000	-54 150	-60 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	0	-1 800
Övriga arvoden	0	-3 600	0
Bilersättning skattefri	-1 000	-1 604	-500
Bilersättning skattepliktig	0	-278	0
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-31 941	-20 000
	-148 000	-173 429	-120 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-335 000	-334 713	-334 700
Förbättringar	-35 000	-35 206	-35 200
Maskiner	-3 000	-10 150	-10 150
	-373 000	-380 069	-380 050
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 976 000	-2 330 495	-3 106 312
RÖRELSERESULTAT	394 000	1 169 902	304 988
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	500	50	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	69	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	69	0
Låneräntor	-312 000	-314 113	-310 000
	-311 500	-313 925	-309 500
RESULTAT	82 500	855 977	-4 512