

Årsredovisning

2014-07-01 – 2015-06-30

Brf Källan

Org nr 793200-0248

Styrelsen för Brf Källan

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11-16
Underskrifter	16
Budget	17

Kontaktinformation

Brf Källan

Fröjavägen 11-13, 832 47 Frösön

Hemsida www.brfkallan.se

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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 eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Torpet 11, Frösön i Östersunds kommun. Fastighetens adress är Fröjavägen 11-13. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 51 st lägenheter och 2 st mindre lokaler. På fastigheten finns tillgång till 39 st carportar, 9 st garage och cirka 15 st parkeringsplatser



Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 281 kvm, varav 4 036 kvm utgör lägenhetsyta och 245 kvm lokalyta. Av lokalytan är 88, 5 kvm uthyrd som lokal. Resterande 163,5 kvm hänförs till garagen.

Lägenhetsfördelning

9 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 57,5 kvm

33 st 3 rum och kök med en genomsnittlig yta av 81,3 kvm

9 st 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 92,83 kvm

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt

Föreningen hyr ut 2 st lokaler, 9 st garage, 39 carportar, samt ett antal p-platser.

Avgifter och hyror

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,3 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Jämtlands länsförsäkringsbolag. Föreningen har också avtal med Anticimex angående skadedjursbekämpning

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2013;

Byggnad	19 455 000
Mark	<u>6 220 000</u>
	25 675 000

Fastighetens tekniska status

Föreningen har ingen upprättad underhållsplan utan utgår en del från den tekniska besiktningen som genomförs kontinuerligt.

<i>Genomfört underhåll, kr</i>	<i>År</i>	<i>Belopp</i>
<i>Byte Fjärrvärme central</i>	2014-2015	149 tkr
<i>Lekutrustning</i>	2011-2012	36 tkr
<i>Ny tvätturustning</i>	2011-2012	72 tkr
<i>Fönsterbyte samt vindsisolering</i>	2010-2011	5 3 milj
<i>Elkabel</i>	2010-2011	35 tkr
<i>Anslutningspunkt fiber</i>	2010-2011	24 tkr
<i>Bidrag byte Stamledning badrum</i>	2010-2011	60 tkr

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning alternativt avsättas till föreningens fond för fastighetsunderhåll. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-04-15 hos länsstyrelsen och föreningens

ekonomiska plan registrerades i samband med detta.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 1995-03-29

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening; en styrelseledamot i förening med Niklas Lindström (vice värd).

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 70 st medlemmar fördelade på 51 st medlemslägenheter

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighets-ekonomi Michael Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mitt

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 20 november 2014 haft följande sammansättning

Gert Almén (1/2)	Ledamot, ordf
Eva Östlund (2/2)	Ledamot
Per Törnqvist (2/2)	Ledamot
Nikola Blagojevic (1/1)	Ledamot
Bengt Sahlin (1/1)	Ledamot
Anna Hermansson (2/2)	Suppl.
Jan-Erik Jonsson(1/1)	Suppl.

Revisorer

Carola Westh, förtroendevald

Valberedning

Niklas Lindström

Ulla Wikström

Lägenhet nr 23 Fröjavägen 11 B, ägare
Daniel Hallström är såld till Jimmy
Hansson m fl.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 7 st protokollförda möten 2014/2015

Vice Vård

Niklas Lindström

Årets överlåtelser 1 juli-30 juni

Lägenhet nr 12 Fröjavägen 13 C,
ägare Håkan Öhman är såld till Hörður
Haraldsson.

Lägenhet nr 20 Fröjavägen 13 C,
ägare (50 %) Sofia Harjunen är såld till
Mats Eliasson.

Lägenhet nr 7 Fröjavägen 11 C, ägare
Katarina Owén är såld till Annika
Wahlström.

Årets händelser

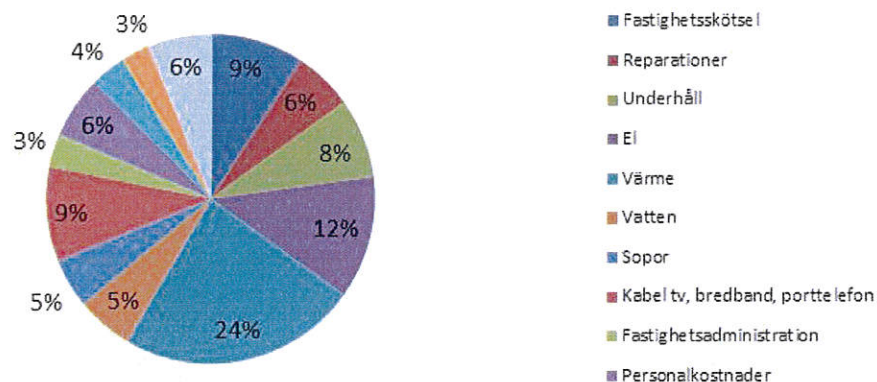
- Vårstädning
- Påbörjade byggnation av uteplatser
- Inköp av snöslunga
- Värmeväxlare utbytt
- Utemöbler inhandlade
- Lampbyten, trappuppgångar
- Gäst- och styrelserum i källaren iordningställt, inklusive köp av möbler.

Flerårsjämförelse

Nyckeltal	2015-06-30	2014-06-30	2013-06-30	2012-06-30	2011-06-30
Nettoomsättning	2 140 147	2 079 442	2 081 474	2 079 568	2 068 170
Res. efter finansiella poster	-31 627	114 686	72 955	176 112	-527
Soliditet (%)	19,99	19,50	16,51	15,59	12,93
Årsavgift/kvm bostadsrättyta, kr	493	485	478	478	478
Lokalhyror per kvm lokalyta, kr	325	299	325	325	325
Lån per kvm bostadsrättyta, kr	1 081	1 103	1 250	1 275	1 299
Lån per total uthyrd kvm	1 060	1 081	1 225	1 249	1 273
Värme per kvm, kr	110	108	110	100	95

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Kostnadsfördelning 2014/2015



Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Balanserat resultat	11 013
Årets resultat	<u>-32 079</u>
	-21 066

Styrelsen föreslår stämman att

till yttre fond avsätts	26 814
ur yttre fond upplöses	-50 000
I ny räkning överföres	<u>2 120</u>
	-21 066

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	2 140 147	2 079 442
Summa rörelseintäkter		2 140 147	2 079 442
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 615 992	-1 406 899
Övriga externa kostnader	3	-62 678	-60 990
Personalkostnader	4	-116 722	-77 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-260 761	-261 136
Summa rörelsekostnader		-2 056 153	-1 806 199
Rörelseresultat		83 994	273 243
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		3 138	4 600
Räntekostnader fastighetslån		-119 211	-163 157
Resultat efter finansiella poster		-32 079	114 686
ÅRETS RESULTAT		-32 079	114 686

BALANSRÄKNING

Not 2015-06-30 2014-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggning	6	4 654 712	4 888 827
Inventarier	7	166 176	184 826
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		24 119	0
		4 845 007	5 073 653

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		11 600	11 600
		11 600	11 600

Summa anläggningstillgångar

4 856 607 5 085 253

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran		72 294	73 620
Övriga fordringar		3 966	2 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	114 470	95 584
		190 730	171 560

Kassa och bank

1 099 025 927 277

Summa omsättningstillgångar

1 289 755 1 098 837

SUMMA TILLGÅNGAR

6 146 362 6 184 090

BALANSRÄKNING

	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		355 000	355 000
Upplåtelseavgift		480	480
Yttre reparationsfond		858 939	748 939
		1 214 419	1 104 419
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		11 013	6 327
Årets resultat		-32 079	114 686
		-21 066	121 013
Summa eget kapital		1 193 353	1 225 432
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	4 277 170	4 364 066
		4 277 170	4 364 066
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	86 896	86 896
Avsatt till medlemmarnas rep.fond	11	174 375	174 710
Förskott från kunder		167 046	166 135
Leverantörsskulder		198 118	144 588
Övriga kortfristiga skulder		2 356	2 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	47 048	19 907
		675 839	594 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 146 362	6 184 090
POSTER INOM LINJEN			
		2015-06-30	2014-06-30
Ställda säkerheter	13	5 330 000	5 330 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	83 994	273 243
Återföring gjorda avskrivningar	260 761	261 136
Återförd avsättning till inre reparationsfond	14 000	44 000
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	358 755	578 379
Erhållen ränta	3 138	4 600
Erlagd ränta	-119 211	-163 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	242 682	419 822
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-19 170	7 680
Kortfristiga skulder - förändring	81 582	-63 303
Kassaflöde från rörelseresultat	62 412	-55 623
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	-24 119	0
Inköp inventarier	-7 996	-53 385
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32 115	-53 385
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-86 896	-595 620
Utbetalda medel ur inre reparationsfond	-14 335	-45 498
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-101 231	-641 118
Årets kassaflöde	171 748	-330 304
Likvida medel vid årets början	927 277	1 257 581
Likvida medel vid årets slut	1 099 025	927 277

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	2-4 %
Inventarier	10-20 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 243 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 243 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

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.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har 1 anställd vicevärd under räkenskapsåret. Lönen är 4 000 kr i månaden. Föreningen har även haft några tillfälligt anställda under räkenskapsåret vid iordningställande av källarlokalen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Avgifter och hyresintäkter

2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Årsavgifter bostadsrätt	1 991 052
Hyresintäkter lokaler	26 471
Hyresintäkter garage o p-plats	136 623
Övriga tillägg	1
Avsättning inre reparationsfond	-14 000
Summa	2 140 147

2013-07-01 2014-06-30
1 955 753
24 370
143 315
4
-44 000
2 079 442

Not 2 Driftkostnader

2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
<u>Fastighetsskötsel</u>	
Fastighetsskötsel entreprenad	-123 694
Snöröjning o markunderhåll	-6 798
Städning	-3 297
Material	-6 946
Bevakning o Besiktningskostnader	-35 660
Summa	-176 395

2013-07-01 2014-06-30
-120 302
-638
-4 057
-5 483
-2 820
-133 300

Reparationer

Reparation bostäder	-290
Reparation lokaler	-57 115
Reparation gemensamma lokaler	-10 910
Reparation installationer	-23 806
Reparation utvändigt	-3 164
Reparation tomt	-16 469
Summa	-111 754

-735
0
-71 969
-20 531
-2 013
-8 410
-103 658

Underhåll

Underhåll installationer	-149 125
Summa	-149 125

-40 000
-40 000

Taxebundna kostnader och uppvärmning

EI	-229 865
Värme	-451 053
Vatten o avlopp	-124 245
Sophämtning	-74 967
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-176 900
Summa	-1 057 030

-233 202
-450 847
-94 744
-61 380
-171 002
-1 011 175

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsskatt/-avgift	-68 143	-66 817
Fastighetsförsäkring	-53 545	-51 949
Summa	-121 688	-118 766
Summa driftkostnader	-1 615 992	-1 406 899
 Not 3 Övriga externa kostnader		
	2014-07-01	2013-07-01
	2015-06-30	2014-06-30
Förvaltningsarvode	-41 263	-40 013
Revisionskostnader	-7 000	-3 000
Övriga administrationskostnader	-14 415	-17 977
Summa	-62 678	-60 990
 Not 4 Personalkostnader		
	2014-07-01	2013-07-01
	2015-06-30	2014-06-30
Löner	-77 460	-49 760
Styrelsearvoden	-18 300	-12 000
Sociala avgifter o försäkringar	-20 962	-15 414
Summa	-116 722	-77 174
 Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	2014-07-01	2013-07-01
	2015-06-30	2014-06-30
Avskrivningar på byggnader	-231 977	-231 977
Avskrivningar på markanläggningar	-2 138	-1 599
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-26 646	-27 560
Summa	-260 761	-261 136

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2015-06-30	2014-06-30
Ingående anskaffningsvärde	8 918 423	8 875 673
Årets anskaffningar	0	42 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 918 423	8 918 423
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 152 096	-3 918 520
Årets avskrivningar enligt plan	-234 115	-233 576
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 386 211	-4 152 096
Utgående redovisat värde	4 532 212	4 766 327
Mark	122 500	122 500
Utgående bokfört värde	4 654 712	4 888 827
Taxeringsvärden		
Byggnader	19 455 000	19 455 000
Mark	6 220 000	6 220 000
Summa	25 675 000	25 675 000
varav bostäder	25 200 000	25 200 000
varav lokaler	475 000	475 000
Summa	25 675 000	25 675 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2015-06-30	2014-06-30
Ingående anskaffningsvärde	695 684	685 049
Årets inköp	7 996	10 635
Försäljningar/utrangeringar	-83 037	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	620 643	695 684
Ingående avskrivningar enligt plan	-510 858	-483 298
Försäljningar/utrangeringar	83 037	0
Årets avskrivningar enligt plan	-26 646	-27 560
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-454 467	-510 858
Utgående redovisat värde	166 176	184 826

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2015-06-30	2014-06-30
Förutbetald försäkring	10 061	9 735
Förutbetald ränta	6 433	0
Förutbetald förvaltningsarvode	31 402	30 445
Förutbetald kabel-tv	16 529	16 334
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	50 045	39 070
Summa	114 470	95 584

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre repfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	355 000	480	748 939	6 327	114 686
Förändring yttre fond enligt stämmobeslut			110 000	4 686	-114 686
Årets resultat					-32 079
Belopp vid årets utgång	355 000	480	858 939	11 013	-32 079

Not 10 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2015-06-30	2014-06-30
Stadshypotek	1,90%	rörlig	760 930	768 634
Stadshypotek	1,95%	rörlig	1 801 568	1 841 164
Stadshypotek	3,83%	2015-09-30	1 801 568	1 841 164
Kortfristig del			-86 896	-86 896

Summa **4 277 170** **4 364 066**

Nästa års beräknade amortering 86 896 86 896
 Amortering år 2-5 347 584 347 584
 Amortering efter år 5 3 929 586 4 016 482

Not 11 Medlemmarnas reparationsfond

	2015-06-30	2014-06-30
Inre reparationsfond		
Behållning 1 jan	174 710	176 208
Avsättning	14 000	44 000
Uttag	-14 335	-45 498
Behållning 31 dec	174 375	174 710

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Upplupna löner	2 130	2 130
Upplupet revisionsarvode	5 000	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 071	9 584
Summa	47 048	19 907

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 13 Ställda säkerheter

	2015-06-30	2014-06-30
Skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	<u>5 330 000</u>	<u>5 330 000</u>
Summa	5 330 000	5 330 000

Östersund 26/10 2015



Gert Almén



Nikola Blagojevic



Eva Östlund

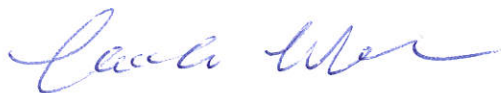


Bengt Sahlin



Per Törnqvist

Min revisionsberättelse har avgivits den 28/10 2015



Carola Westh

Förtroendevald revisor

	Budget	Ufall	Budget
Budget	2014-07-01 2015-06-30	2014-07-01 2015-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2 167 000	2 154 147	2 167 000
Avsättning inre fond	-15 000	-14 000	-15 000
	2 152 000	2 140 147	2 152 000
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
El	-250 000	-229 865	-235 000
Fjärrvärme	-500 000	-451 053	-450 000
Vatten	-95 000	-124 245	-92 000
Sophämtning	-65 000	-74 967	-80 000
Kabel tv, bredband, internet, telefon vicevärd	-175 000	-176 900	-177 000
Fastighetsskötsel	-140 000	-176 395	-175 000
Reparationer	-100 000	-111 754	-175 000
Personalkostnader	-80 000	-116 722	-90 000
Fastighetsförsäkring	-53 000	-53 545	-53 000
Fastighetsadministration	-60 000	-62 678	-70 000
Fastighetsskatt	-70 000	-68 143	-70 000
Summa fastighetskostnader	-1 568 000	-1 646 267	-1 667 000
Driftnetto 1	584 000	493 880	485 000
Fastighetsunderhåll	0	-149 125	0
Driftnetto 2	584 000	344 755	485 000
Avskrivningar enligt plan	-262 000	-260 761	-262 000
Rörelseresultat	302 000	83 994	223 000
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	0	3 138	0
Räntekostnader fastighetslån	-180 000	-119 211	-120 000
Resultat efter finansiella poster	122 000	-32 079	103 000
Skatt på årets resultat	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	122 000	-32 079	103 000