

Årsredovisning

2015-07-01 – 2016-06-30

Brf Källan

Org nr 793200-0248

Styrelsen för Brf Källan
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30



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 2016;

Byggnad	20 429 000
Mark	<u>7 679 000</u>
	28 108 000

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 (tkr)</i>
Reparation carport, samt grundläggning uteplats	2015/16	400
Byte fjärrvärmecentral	2014/15	149
Lekutrustning	2011/12	36
Ny Tvätt utrustning	2011/12	72
Fönsterbyte samt vindsisolering	2010/11	5 300
Elkabel	2010/11	35
Anslutningspunkt fiber	2010/11	24
Byte stamledning badrum	2010/11	60

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 26 november 2015 haft följande sammansättning

Gert Almén	Ledamot, ordf
Ulla Wikman	Ledamot
Per Törnqvist	Ledamot
Nikola Blagojevic	Ledamot
Bengt Sahlin	Ledamot
Mirja Jarefors	Suppl.
Jan-Erik Jonsson	Suppl.

Revisorer

Carola Westh, förtroendevald

Valberedning

Niklas Lindström

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 8 protokollförda möten 2015/2016

Vice Vård

Niklas Lindström

Årets händelser

- Byggnation av två uteplatser
- Städdag juni
- Vattenskada 13A
- Byte av elcentralen
- Carport renovering
- Service av tvättstuga maskinpark

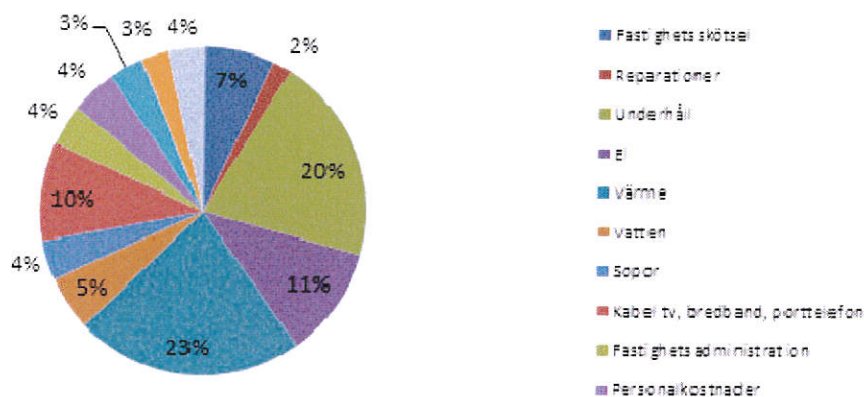
Årets överlåtelser 1 juli-30 juni

- Lägenhet nr 25 Fröjavägen 11 A, ägare Eva Karlsson o Göran Malmqvist är såld till Åsa Bryne.
- Lägenhet nr 15 Fröjavägen 11 B, ägare Marcus Lingvall o Lisa Sandell är såld till Joakim o Maria Nordvall.
- Lägenhet nr 18 Fröjavägen 13 D, ägare Ulla Wikman är såld till Mikael Olsson.
- Lägenhet nr 7 Fröjavägen 11 A, ägare Annika Wahlström är såld till Louise Willmer.
- Lägenhet nr 4 Fröjavägen 11 B, ägare Anna Hermansson är såld till Håkan o Solveig Palm.

Nyckeltal	2016-06-30	2015-06-30	2014-06-30	2013-06-30	2012-06-30
Nettoomsättning	2 148 453	2 140 147	2 079 442	2 081 474	2 079 568
Res. efter finansiella poster	-132 409	-32 079	72 955	176 112	-527
Soliditet (%)	19,99	19,50	16,51	15,59	12,93
Årsavgift/kvm bostadsrättyta, kr	493	493	485	478	478
Lokalhyror per kvm lokalyta, kr	325	325	299	325	325
Lån per kvm bostadsrättyta, kr	1 057	1 081	1 103	1 250	1 275
Lån per total uthyrd kvm	1 036	1 060	1 081	1 225	1 249
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 2015/2016



Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Balanserat resultat	2 119
Årets resultat	<u>-132 409</u>
	-130 290

Styrelsen föreslår stämman att

till yttre fond avsätts	26 814
ur yttre fond upplöses	-160 000
I ny räkning överföres	<u>2 896</u>
	-130 290

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	2 148 453	2 140 147
Summa rörelseintäkter		2 148 453	2 140 147
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 776 906	-1 615 992
Övriga externa kostnader	3	-81 030	-62 678
Personalkostnader	4	-89 801	-116 722
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-261 219	-260 761
Summa rörelsekostnader		-2 208 956	-2 056 153
Rörelseresultat		-60 503	83 994
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		713	3 138
Räntekostnader fastighetslån		-72 619	-119 211
Resultat efter finansiella poster		-132 409	-32 079
ÅRETS RESULTAT		-132 409	-32 079

BALANSRÄKNING

	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	4 420 597	4 654 712
Inventarier	7	139 072	166 176
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	24 119
		4 559 669	4 845 007
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		11 600	11 600
		11 600	11 600
Summa anläggningstillgångar		4 571 269	4 856 607
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		70 689	72 294
Övriga fordringar		2 356	3 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	91 310	114 470
		164 355	190 730
Kassa och bank		1 072 103	1 099 025
Summa omsättningstillgångar		1 236 458	1 289 755
SUMMA TILLGÅNGAR		5 807 727	6 146 362

BALANSRÄKNING

	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		355 000	355 000
Upplåtelseavgift		480	480
Yttre reparationsfond		835 753	858 939
		1 191 233	1 214 419
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 119	11 013
Årets resultat		-132 409	-32 079
		-130 290	-21 066
Summa eget kapital		1 060 943	1 193 353
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	4 180 375	4 277 170
		4 180 375	4 277 170
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	86 896	86 896
Avsatt till medlemmarnas rep.fond	11	183 482	174 375
Förskott från kunder		164 386	167 046
Leverantörsskulder		81 156	198 118
Övriga kortfristiga skulder		3 393	2 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	47 096	47 048
		566 409	675 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 807 727	6 146 362
POSTER INOM LINJEN			
		2016-06-30	2015-06-30
Ställda säkerheter	13	5 330 000	5 330 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-60 503	83 994
Återföring gjorda avskrivningar	261 219	260 761
Återförd avsättning till inre reparationsfond	14 000	14 000
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	214 716	358 755
Erhållen ränta	713	3 138
Erlagd ränta	-72 619	-119 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	142 810	242 682
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	26 375	-19 170
Kortfristiga skulder - förändring	-118 537	81 582
Kassaflöde från rörelseresultat	-92 162	62 412
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	24 119	-24 119
Inköp inventarier	0	-7 996
Kassaflöde från investeringsverksamheten	24 119	-32 115
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-96 796	-86 896
Utbetalda medel ur inre reparationsfond	-4 893	-14 335
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-101 689	-101 231
Årets kassaflöde	-26 922	171 748
Likvida medel vid årets början	1 099 025	927 277
Likvida medel vid årets slut	1 072 103	1 099 025

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

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 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 268 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 268 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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Avgifter och hyresintäkter	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Årsavgifter bostadsrätt	1 989 314	1 991 052
Hyresintäkter lokaler	26 471	26 471
Hyresintäkter garage o p-plats	146 653	136 623
Övriga tillägg	15	1
Avsättning inre reparationsfond	-14 000	-14 000
Summa	2 148 453	2 140 147
 Not 2 Driftkostnader	 2015-07-01 2016-06-30	 2014-07-01 2015-06-30
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-126 265	-123 694
Snöröjning o markunderhåll	-8 803	-6 798
Städning	-289	-3 297
Material	-5 884	-6 946
Bevakning o Besiktningskostnader	0	-35 660
Summa	-141 241	-176 395
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	0	-290
Reparation lokaler	2 045	-57 115
Reparation gemensamma lokaler	0	-10 910
Reparation installationer	-55 719	-23 806
Reparation utvändigt	0	-3 164
Reparation tomt	-3 928	-16 469
Summa	-57 602	-111 754
<u>Underhåll</u>		
Underhåll installationer	0	-149 125
Underhåll markytor	-392 119	0
Summa	-392 119	-149 125
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-220 497	-229 865
Värme	-456 740	-451 053
Vatten o avlopp	-108 222	-124 245
Sophämtning	-79 435	-74 967
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-196 691	-176 900
Summa	-1 061 585	-1 057 030

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsskatt/-avgift	-69 748	-68 143
Fastighetsförsäkring	-54 611	-53 545
Summa	-124 359	-121 688
Summa driftkostnader	-1 776 906	-1 615 992
Not 3 Övriga externa kostnader		
	2015-07-01	2014-07-01
	2016-06-30	2015-06-30
Förvaltningsarvode	-41 563	-41 263
Revisionskostnader	-5 000	-7 000
Konsultarvoden	-13 538	0
Övriga administrationskostnader	-20 929	-14 415
Summa	-81 030	-62 678
Not 4 Personalkostnader		
	2015-07-01	2014-07-01
	2016-06-30	2015-06-30
Löner	-54 390	-77 460
Styrelsearvoden	-18 600	-18 300
Sociala avgifter o försäkringar	-16 811	-20 962
Summa	-89 801	-116 722
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	2015-07-01	2014-07-01
	2016-06-30	2015-06-30
Avskrivningar på byggnader	-231 977	-231 977
Avskrivningar på markanläggningar	-2 138	-2 138
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-27 104	-26 646
Summa	-261 219	-260 761

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2016-06-30	2015-06-30
Ingående anskaffningsvärde	8 918 423	8 918 423
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 918 423	8 918 423
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 386 211	-4 152 096
Årets avskrivningar enligt plan	-234 115	-234 115
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 620 326	-4 386 211
Utgående redovisat värde	4 298 097	4 532 212
Mark	122 500	122 500
Utgående bokfört värde	4 420 597	4 654 712
Taxeringsvärden		
Byggnader	20 429 000	19 455 000
Mark	7 679 000	6 220 000
Summa	28 108 000	25 675 000
varav bostäder	27 600 000	25 200 000
varav lokaler	508 000	475 000
Summa	28 108 000	25 675 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2016-06-30	2015-06-30
Ingående anskaffningsvärde	620 643	695 684
Årets inköp	0	7 996
Försäljningar/utrangeringar	0	-83 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	620 643	620 643
Ingående avskrivningar enligt plan	-454 467	-510 858
Försäljningar/utrangeringar	0	83 037
Årets avskrivningar enligt plan	-27 104	-26 646
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-481 571	-454 467
Utgående redovisat värde	139 072	166 176

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2016-06-30	2015-06-30
Förutbetald försäkring	10 079	10 061
Förutbetald ränta	452	6 433
Förutbetald förvaltningsarvode	31 730	31 402
Förutbetald kabel-tv	16 906	16 529
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	32 143	50 045
Summa	91 310	114 470

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre repfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	355 000	480	858 939	11 013	-32 079
Förändring yttre fond enligt stämmobeslut			-23 186	-8 893	32 079
Årets resultat					-132 409
Belopp vid årets utgång	355 000	480	835 753	2 120	-132 409

Not 10 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2016-06-30	2015-06-30
Stadshypotek	1,35%	rörlig	753 226	760 930
Stadshypotek	1,35%	rörlig	1 752 073	1 801 568
Stadshypotek	1,35%	rörlig	1 761 972	1 801 568
Kortfristig del			-86 896	-86 896

Summa		4 180 375	4 277 170
--------------	--	------------------	------------------

Nästa års beräknade amortering	86 896	86 896
Amortering år 2-5	347 584	347 584
Amortering efter år 5	3 832 791	3 929 586

Not 11 Medlemmarnas reparationsfond

	2016-06-30	2015-06-30
Inre reparationsfond		
Behållning 1 jan	174 375	174 710
Avsättning	14 000	14 000
Uttag	-4 893	-14 335
Behållning 31 dec	183 482	174 375

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-06-30	2015-06-30
Upplupna löner	0	2 130
Upplupet revisionsarvode	5 000	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 881	38 071
Summa	47 096	47 048

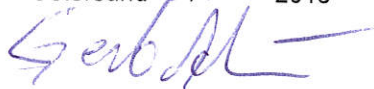
Budget	Budget	Ufall	Budget
	2015-07-01	2015-07-01	2016-07-01
	2016-06-30	2016-06-30	2017-06-30
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	2 167 000	2 162 453	2 167 000
Avsättning inre fond	-15 000	-14 000	-14 000
	2 152 000	2 148 453	2 153 000
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
El	-235 000	-220 497	-235 000
Fjärrvärme	-450 000	-456 740	-460 000
Vatten	-92 000	-108 222	-120 000
Sophämtning	-80 000	-79 435	-80 000
Kabel tv, bredband, internet, telefon vicevärd	-177 000	-196 691	-200 000
Fastighetsskötsel	-175 000	-141 241	-175 000
Reparationer	-175 000	-57 602	-175 000
Personalkostnader	-90 000	-89 801	-90 000
Fastighetsförsäkring	-53 000	-54 611	-53 000
Fastighetsadministration	-70 000	-81 030	-70 000
Fastighetsskatt	-70 000	-69 748	-70 000
Summa fastighetskostnader	-1 667 000	-1 555 618	-1 728 000
Driftnetto 1	485 000	592 835	425 000
Fastighetsunderhåll	0	-392 119	0
Driftnetto 2	485 000	200 716	425 000
Avskrivningar enligt plan	-262 000	-261 219	-262 000
Rörelseresultat	223 000	-60 503	163 000
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	0	713	500
Räntekostnader fastighetslån	-120 000	-72 619	-50 000
Resultat efter finansiella poster	103 000	-132 409	113 500
Skatt på årets resultat	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	103 000	-132 409	113 500

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-06-30	2015-06-30
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>5 330 000</u>	<u>5 330 000</u>
Summa	5 330 000	5 330 000

Östersund 16 / 10 2016



Gert Almén



Nikola Blagojevic



Ulla Wikman



Bengt Sahlin



Per Törnqvist

Min revisionsberättelse har avgivits den 26 / 10 2016



Carola Westh

Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Källan, Frösön
Organisationsnummer 793200-0248

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Källan för räkenskapsåret 2015-07-01-2016-06-30.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innerhåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 26 oktober 2016



Carola Westh
Av föreningen vald revisor