

Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

Brf Källan

Org nr 793200-0248

Styrelsen för Brf Källan
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30



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 lokaler, 9 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 skadedjurs-bekämpning

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.

Genomfört underhåll, kr	År	Belopp (tkr)
Nytt Låssystem	2017	108
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 69 medlemmar fördelade på 51 medlemslägenheter

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mitt

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 17 november 2016 haft följande sammansättning

Per Törnqvist	Ledamot, ordf.
Jan Erik Jonsson	Ledamot, vice ordf.
Mirja Jarefors	Ledamot sekr.
Daniel Pettersson	Ledamot
Mats Eliasson	Ledamot
Åke Hedenmark	Suppl.
Ulla Bergström	Suppl.

Revisorer

Solweig Reichenberg, Förtroendevald

Valberedning

Niklas Lindström och Nikola Blagojevic

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 9 protokollförda möten inklusive årsstämma 2016/2017.

Vice Vård

Niklas Lindström

Årets överlåtelse 1 juli-30 juni

- Lägenhet nr 5 Fröjavägen 11 B, ägare Barbro Nilsson är såld till Erik Häggström Norelius
- Lägenhet nr 27 Fröjavägen 11 A, ägare Marie o Roger Hammar är såld till Anna-Carin Larsson

Årets händelser

- Reparation av tappkran i källargång.
- Iordningställande av släpvagn och gästparkering.
- Underhåll av bastu.
- Inköp av brandsläckare till tvättstuga och hobbyrum.
- Översyn av fläktar i lägenheterna.
- Nytt låssystem.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	355 000	480	835 753	2 120	-132 409	1 060 944
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			26 814	-26 814		0
Anspråktagande yttre fond			-160 000	160 000		0
Balanseras i ny räkning				-132 409	132 409	0
Årets resultat					124 924	124 924
Belopp vid årets utgång	355 000	480	702 567	2 897	124 924	1 185 868

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	2156	2148	2140	2079	2081
Resultat efter finansiella poster, Kkr	125	-132	-32	115	73
Soliditet, %	20,0	18,0	20,0	20,0	17,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	496	493	493	484	478
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 036	1 057	1 059	1 103	1 142
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	88	88	88	88	88
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,34	1,70	2,73	3,60	3,76
Fastighetens belåningsgrad, % **	98,3	96,5	91,9	91,0	90,7

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	2 897
Årets resultat	<u>124 924</u>
	127 821
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	-
I ny räkning överföres	100 000
	<u>27 821</u>
	127 821

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	2 155 853	2 148 453
Summa rörelseintäkter		2 155 853	2 148 453
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 556 197	-1 776 906
Övriga externa kostnader	3	-57 313	-81 030
Personalkostnader	4	-100 951	-89 801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-261 305	-261 219
Summa rörelsekostnader		-1 975 766	-2 208 956
Rörelseresultat		180 087	-60 503
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		1 229	713
Räntekostnader fastighetslån		-56 392	-72 619
Resultat efter finansiella poster		124 924	-132 409
ARETS RESULTAT		124 924	-132 409

BALANSRÄKNING

	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	4 250 981	4 420 597
Inventarier	7	113 633	139 072
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	0
		<u>4 364 614</u>	<u>4 559 669</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		11 600	11 600
		<u>11 600</u>	<u>11 600</u>
Summa anläggningstillgångar		4 376 214	4 571 269
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		68 292	70 689
Övriga fordringar		2 356	2 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	93 893	91 310
		<u>164 541</u>	<u>164 355</u>
Kassa och bank		1 318 680	1 072 103
Summa omsättningstillgångar		1 483 221	1 236 458
SUMMA TILLGÅNGAR		5 859 435	5 807 727

BALANSRÄKNING

Not 2017-06-30 2016-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	355 000	355 000
Upplåtelseavgift	480	480
Yttre reparationsfond	702 567	835 753
	1 058 047	1 191 233

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	2 897	2 119
Årets resultat	124 924	-132 409
	127 821	-130 290

Summa eget kapital

1 185 868 1 060 943

Långfristiga skulder

Fastighetslån	9	4 093 479	4 180 375
		4 093 479	4 180 375

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	86 896	86 896
Avsatt till medlemmarnas rep.fond	10	187 093	183 482
Förskott från kunder		166 807	164 386
Leverantörsskulder		88 440	81 156
Övriga kortfristiga skulder		2 356	3 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	48 496	47 096
		580 088	566 409

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 859 435 5 807 727

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	180 087	-60 503
Årerföring gjorda avskrivningar	261 305	261 219
Återförd avsättning till inre reparationsfond	14 000	14 000
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	455 392	214 716
Erhållen ränta	1 229	713
Erlagd ränta	-56 392	-72 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten	400 229	142 810
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-185	26 375
Kortfristiga skulder - förändring	10 068	-118 537
Kassaflöde från rörelseresultat	9 883	-92 162
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	-66 250	24 119
Inköp inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 250	24 119
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-86 896	-86 896
Utbetalda medel ur inre reparationsfond	-10 389	-14 335
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-97 285	-101 231
Årets kassaflöde	246 577	-26 464
Likvida medel vid årets början	1 072 103	1 099 025
Likvida medel vid årets slut	1 318 680	1 072 561

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
Inventarier

2-4 %
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

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter bostadsrätt	2 000 981	1 989 314
Hyresintäkter lokaler	26 471	26 471
Hyresintäkter garage o p-plats	142 376	146 653
Övriga tillägg	25	15
Avsättning inre reparationsfond	-14 000	-14 000
Summa	2 155 853	2 148 453

Not 2 Driftkostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-129 492	-126 265
Snöröjning o markunderhåll	-24 729	-8 803
Städning	-330	-289
Material	-1 518	-5 884
Bevakning o Besiktningskostnader	-3 046	0
Summa	-159 115	-141 241

<u>Reparationer</u>		
Reparation lokaler	-620	2 045
Reparation gemensamma lokaler	-2 865	0
Reparation installationer	-48 485	-55 719
Reparation utvändigt	-2 262	0
Reparation tomt	-3 075	-3 928
Summa	-57 307	-57 602

<u>Underhåll</u>		
Underhåll installationer	-107 806	0
Underhåll markytor	0	-392 119
Summa	-107 806	-392 119

<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-257 336	-220 497
Värme	-466 565	-456 740
Vatten o avlopp	-108 597	-108 222
Sophämtning	-79 620	-79 435
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-190 573	-196 691
Summa	-1 102 691	-1 061 585

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Övriga driftskostnader

Fastighetsskatt/-avgift
Fastighetsförsäkring

-73 602

-69 748

-55 676

-54 611

Summa

-129 278

-124 359

Summa driftkostnader

-1 556 197

-1 776 906

Not 3 Övriga externa kostnader

2016-07-01

2015-07-01

2017-06-30

2016-06-30

Förvaltningsarvode

-42 070

-41 563

Revisionskostnader

-5 000

-5 000

Konsultarvoden

0

-13 538

Övriga administrationskostnader

-10 243

-20 929

Summa

-57 313

-81 030

Not 4 Personalkostnader

2016-07-01

2015-07-01

2017-06-30

2016-06-30

Löner

-48 400

-54 390

Styrelsearvoden

-33 400

-18 600

Sociala avgifter o försäkringar

-19 151

-16 811

Summa

-100 951

-89 801

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2016-07-01

2015-07-01

2017-06-30

2016-06-30

Avskrivningar på byggnader

-231 977

-231 977

Avskrivningar på markanläggningar

-3 889

-2 138

Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar

-25 439

-27 104

Summa

-261 305

-261 219

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärde	8 918 423	8 918 423
Årets anskaffningar	66 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 984 673	8 918 423
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 620 326	-4 386 211
Årets avskrivningar enligt plan	-235 866	-234 115
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 856 192	-4 620 326
Utgående redovisat värde	4 128 481	4 298 097
Mark	122 500	122 500

Utgående bokfört värde

4 250 981 4 420 597

Taxeringsvärden

Byggnader	20 429 000	20 429 000
Mark	7 679 000	7 679 000

Summa

28 108 000 28 108 000

varav bostäder
varav lokaler

27 600 000 27 600 000
508 000 508 000

Summa

28 108 000 28 108 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärde	620 643	620 643
Årets inköp	0	7 996
Försäljningar/utrangeringar	0	-83 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	620 643	545 602
Ingående avskrivningar enligt plan	-481 571	-510 858
Försäljningar/utrangeringar	0	83 037
Årets avskrivningar enligt plan	-25 439	-27 104
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-507 010	-454 925
Utgående redovisat värde	113 633	90 677

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2017-06-30	2016-06-30
Förutbetald försäkring	10 079	10 079
Förutbetald ränta	452	452
Förutbetald förvaltningsarvode	31 730	31 730
Förutbetald kabel-tv	16 906	16 906
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	34 726	32 143
Summa	93 893	91 310

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2017-06-30	2016-06-30
Stadshypotek	1,35%	rörlig	745 522	753 226
Stadshypotek	1,35%	rörlig	1 712 477	1 752 073
Stadshypotek	1,35%	rörlig	1 722 376	1 761 972
Kortfristig del			-86 896	-86 896

Summa		4 093 479	4 180 375
--------------	--	------------------	------------------

Nästa års beräknade amortering	86 896	86 896
Amortering år 2-5	347 584	347 584
Amortering efter år 5	3 745 895	3 832 791

Not 10 Medlemmarnas reparationsfond

Inre reparationsfond	2017-06-30	2016-06-30
Behållning 1 jan	183 482	174 375
Avsättning	14 000	14 000
Uttag	-4 893	-4 893
Behållning 31 dec	192 589	183 482

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna löner	0	0
Upplupet revisionsarvode	5 000	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 294	40 881
Summa	48 496	47 096

Brf Källan
793200-0248

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-06-30	2016-06-30
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	5 330 000	5 330 000
Summa	5 330 000	5 330 000

Östersund 31/10 2017

Per Törnqvist

Per Törnqvist

Jan-Erik Jonsson

Jan-Erik Jonsson

Mirja Jarefors

Mirja Jarefors

Daniel Pettersson

Daniel Pettersson

Mats Eliasson

Mats Eliasson

Min revisionsberättelse har avgivits den

31/10 2017

Solveig Reichenberg
Solveig Reichenberg
Förtroendevald revisor

Budget	Budget 2016-07-01 2017-06-30	Ufall 2016-07-01 2017-06-30	Budget 2017-07-01 2018-06-30
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2 167 000	2 169 853	2 208 000
Avsättning inre fond	-14 000	-14 000	-14 000
	2 153 000	2 155 853	2 194 000
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
El	-235 000	-257 336	-260 000
Fjärrvärme	-460 000	-466 565	-460 000
Vatten	-120 000	-108 597	-110 000
Sophämtning	-80 000	-79 620	-80 000
Kabel tv, bredband, internet, telefon vicevärd	-200 000	-190 573	-200 000
Fastighetsskötsel	-175 000	-159 115	-175 000
Reparationer	-175 000	-57 307	-175 000
Personalkostnader	-90 000	-100 951	-100 000
Fastighetsförsäkring	-53 000	-55 676	-58 000
Fastighetsadministration	-70 000	-57 313	-65 000
Fastighetsskatt	-70 000	-73 602	-75 000
Summa fastighetskostnader	-1 728 000	-1 606 655	-1 758 000
Driftnetto 1	425 000	549 198	436 000
Fastighetsunderhåll	0	-107 806	0
Driftnetto 2	425 000	441 392	436 000
Avskrivningar enligt plan	-262 000	-261 305	-262 000
Rörelseresultat	163 000	180 087	174 000
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	500	1 229	500
Räntekostnader fastighetslån	-50 000	-56 392	-60 000
Resultat efter finansiella poster	113 500	124 924	114 500
Skatt på årets resultat	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	113 500	124 924	114 500

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Källan, Frösön
Organisationsnummer 793200-0248

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Källan för räkenskapsåret 2016-07-01-2017-06-30.

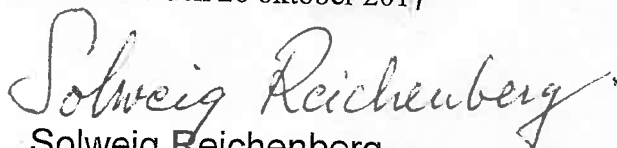
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 innehåller 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 2017



Solweig Reichenberg
Av föreningen vald revisor