

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Brf Källan

Org nr 793200-0248

Styrelsen för Brf Källan

avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
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.

<i>Genomfört underhåll, kr</i>	<i>År</i>	<i>Belopp (tkr)</i>
Byte stolpar carport	2018	200
Gungor m m	2018	40
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 28 november 2017 haft följande sammansättning

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

Revisorer

Solweig Reichenberg, ordinarie

Isabelle Lindgren. suppleant

Valberedning

Niklas Lindström och Bengt Sahlin

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 9 protokollförda möten inklusive årsstämma 2017/2018.

Vice Vård

Niklas Lindström

Årets överlåtelser 1 juli-30 juni

- Lägenhet nr 3 Fröjavägen 13 B, ägare Daniel Pettersson och Mikaela Alander är såld till Thea och Bertil Ljungkvist

Årets händelser

- Asbetssanering i lgh 13 D, 13 A
- Byte armatur trapphus
- Byte av VS pump
- Byte stolpar carport
- Trädfällning samt stubbfräsning

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	355 000	480	702 567	2 897	124 924	1 185 868
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			100 000	-100 000		0
lanspråktagande yttre fond						0
Balanseras i ny räkning				124 924	-124 924	0
Årets resultat					-144 412	-144 412
Belopp vid årets utgång	355 000	480	802 567	27 821	-144 412	1 041 456

Flerårsöversikt

	17/18	16/17	15/16	14/15	13/14
Nettoomsättning, Kkr	2200	2156	2148	2140	2079
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-144	125	-132	-32	115
Soliditet, %	18,0	20,0	18,0	20,0	20,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta,	508	496	493	493	484
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 016	1 036	1 057	1 059	1 103
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	88	88	88	88	88
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,36	1,34	1,70	2,73	3,40
Fastighetens belåningsgrad, % **	102,2	98,3	96,5	91,9	91,0

* 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	27 821
Årets resultat	-144 412
	-116 591
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	100 000
I ny räkning överföres	-216 591
	-116 591

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	2 200 319	2 155 853
Summa rörelseintäkter		2 200 319	2 155 853
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 852 459	-1 556 197
Övriga externa kostnader	3	-64 835	-57 313
Personalkostnader	4	-109 509	-100 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-261 861	-261 305
Summa rörelsekostnader		-2 288 664	-1 975 766
Rörelseresultat		-88 345	180 087
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		450	1 229
Räntekostnader fastighetslån		-56 517	-56 392
Resultat efter finansiella poster		-144 412	124 924
ÅRETS RESULTAT		-144 412	124 924

BALANSRÄKNING

Not 2018-06-30 2017-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggning	6	4 013 553	4 250 981
Inventarier	7	132 068	113 633
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		35 325	0
		4 180 946	4 364 614

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		11 600	11 600
		11 600	11 600

Summa anläggningstillgångar

4 192 546 4 376 214

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran		68 292	68 292
Övriga fordringar		6	2 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	91 374	93 893
		159 672	164 541

Kassa och bank

1 350 865 1 318 680

Summa omsättningstillgångar

1 510 537 1 483 221

SUMMA TILLGÅNGAR

5 703 083 5 859 435

BALANSRÄKNING

Not 2018-06-30 2017-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	355 000	355 000
Upplåtelseavgift	480	480
Yttre reparationsfond	802 567	702 567
	1 158 047	1 058 047

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	27 821	2 897
Årets resultat	-144 412	124 924
	-116 591	127 821

Summa eget kapital

1 041 456 1 185 868

Långfristiga skulder

Fastighetslån	9	4 016 482	4 093 479
		4 016 482	4 093 479

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	86 896	86 896
Avsatt till medlemmarnas rep.fond	10	201 093	187 093
Förskott från kunder		106 956	166 807
Leverantörsskulder		186 310	88 440
Övriga kortfristiga skulder		3 393	2 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	60 497	48 496
		645 145	580 088

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 703 083 5 859 435

KASSAFLÖDESANALYS

2017-07-01
2018-06-30

2016-07-01
2017-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-88 345	180 087
Årerföring gjorda avskrivningar	261 861	261 305
Återförd avsättning till inre reparationsfond	29 000	14 000

Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter

202 516

455 392

Erhållen ränta	450	1 229
Erlagd ränta	-56 517	-56 392

Kassaflöde från den löpande verksamheten

146 449

400 229

Förändring av rörelseresultat

Övriga kortfr. fordringar - förändring	4 870	-185
Kortfristiga skulder - förändring	51 057	10 068

Kassaflöde från rörelseresultat

55 927

9 883

Investeringsverksamheten

Investering i anläggningstillgång	-35 325	-66 250
Inköp inventarier	-42 868	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-78 193

-66 250

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-76 997	-86 896
Utbetalda medel ur inre reparationsfond	-15 000	-10 389

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-91 997

-97 285

Årets kassaflöde

32 185

246 576

Likvida medel vid årets början

1 318 680

1 072 104

Likvida medel vid årets slut

1 350 865

1 318 680

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR2016:10 om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter bostadsrätt	2 051 090	2 000 981
Hyresintäkter lokaler	28 271	26 471
Hyresintäkter garage o p-plats	149 950	142 376
Övriga tillägg	8	25
Avsättning inre reparationsfond	-29 000	-14 000
Summa	2 200 319	2 155 853
Not 2 Driftkostnader	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-133 214	-129 492
Snöröjning o markunderhåll	-20 775	-24 729
Städning	0	-330
Material	-14 297	-1 518
Bevakning o Besiktningskostnader	-7 868	-3 046
Summa	-176 154	-159 115
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	-55 750	0
Reparation lokaler	-412	-620
Reparation gemensamma lokaler	0	-2 865
Reparation installationer	-76 557	-48 485
Reparation utvändigt	-30 263	-2 262
Reparation tomt	-31 870	-3 075
Summa	-194 852	-57 307
<u>Underhåll</u>		
Underhåll installationer	0	-107 806
Underhåll huskropp utvändigt	-181 250	0
Summa	-181 250	-107 806
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-290 003	-257 336
Värme	-484 276	-466 565
Vatten o avlopp	-114 234	-108 597
Sophämtning	-99 987	-79 620
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-174 551	-190 573
Summa	-1 163 051	-1 102 691

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsskatt/-avgift	-75 021	-73 602
Fastighetsförsäkring	-62 131	-55 676
Summa	-137 152	-129 278
Summa driftkostnader	-1 852 459	-1 556 197
 Not 3 Övriga externa kostnader		
	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Förvaltningsarvode	-42 882	-42 070
Revisionskostnader	-5 000	-5 000
Konsultarvoden	-4 460	0
Övriga administrationskostnader	-12 493	-10 243
Summa	-64 835	-57 313
 Not 4 Personalkostnader		
	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Löner	-54 520	-48 400
Styrelsearvoden	-32 600	-33 400
Sociala avgifter o försäkringar	-22 389	-19 151
Summa	-109 509	-100 951
 Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Avskrivningar på byggnader	-231 977	-231 977
Avskrivningar på markanläggningar	-5 451	-3 889
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-24 433	-25 439
Summa	-261 861	-261 305

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärde	8 984 673	8 918 423
Årets anskaffningar	0	66 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 984 673	8 984 673
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 856 192	-4 620 326
Årets avskrivningar enligt plan	-237 428	-235 866
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 093 620	-4 856 192
Utgående redovisat värde	3 891 053	4 128 481
 Mark	 122 500	 122 500
 Utgående bokfört värde	 4 013 553	 4 250 981
 Taxeringsvärden		
Byggnader	20 429 000	20 429 000
Mark	7 679 000	7 679 000
 Summa	 28 108 000	 28 108 000
 varav bostäder	 27 600 000	 27 600 000
varav lokaler	508 000	508 000
 Summa	 28 108 000	 28 108 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärde	620 643	620 643
Årets inköp	42 868	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	663 511	620 643
Ingående avskrivningar enligt plan	-507 010	-481 571
Årets avskrivningar enligt plan	-24 433	-25 439
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-531 443	-507 010
Utgående redovisat värde	132 068	113 633

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetald försäkring	9 045	10 079
Förutbetald ränta	802	452
Förutbetald förvaltningsarvode	33 591	31 730
Förutbetald kabel-tv	17 519	16 906
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	30 417	34 726
 Summa	 91 374	 93 893

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2018-06-30	2017-06-30
Stadshypotek	1,35%	rörlig	737 818	745 522
Stadshypotek	1,35%	rörlig	1 682 780	1 712 477
Stadshypotek	1,35%	rörlig	1 682 780	1 722 376
Kortfristig del			-86 896	-86 896

Summa			4 016 482	4 093 479
--------------	--	--	------------------	------------------

Nästa års beräknade amortering			86 896	86 896
Amortering år 2-5			347 584	347 584
Amortering efter år 5			3 668 898	3 745 895

Not 10 Medlemmarnas reparationsfond

	2018-06-30	2017-06-30
Inre reparationsfond		
Behållning 1 jan	187 093	183 482
Avsättning	29 000	14 000
Uttag	-15 000	-10 389
Behållning 31 dec	201 093	187 093

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupet revisionsarvode	5 000	5 000
Upplupen ränta	1 190	1 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 307	42 294
Summa	60 497	48 496

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	5 330 000	5 330 000
Summa	5 330 000	5 330 000

Östersund / 2018

Per Törnqvist

Jan-Erik Jonsson

Mirja Jarefors

Daniel Pettersson

Joakim Nordvall

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2018

Solweig Reichenberg
Förtroendevald revisor

	Budget	Ufall	Budget
Budget	2017-07-01 2018-06-30	2017-07-01 2018-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2 208 000	2 229 319	2 249 534
Avsättning inre fond	-14 000	-29 000	-14 000
	2 194 000	2 200 319	2 235 534
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
El	-260 000	-290 003	-300 000
Fjärrvärme	-460 000	-484 276	-490 000
Vatten	-110 000	-114 234	-115 000
Sophämtning	-80 000	-99 987	-100 000
Kabel tv, bredband, internet, telefon vicevärd	-200 000	-174 551	-175 000
Fastighetsskötsel	-175 000	-176 154	-175 000
Reparationer	-175 000	-194 852	-200 000
Personalkostnader	-100 000	-109 509	-110 000
Fastighetsförsäkring	-58 000	-62 131	-65 000
Fastighetsadministration	-65 000	-64 835	-65 000
Fastighetsskatt	-75 000	-75 021	-75 000
Summa fastighetskostnader	-1 758 000	-1 845 553	-1 870 000
Driftnetto 1	436 000	354 766	365 534
Fastighetsunderhåll	0	-181 250	0
Driftnetto 2	436 000	173 516	365 534
Avskrivningar enligt plan	-262 000	-261 861	-262 000
Rörelseresultat	174 000	-88 345	103 534
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	500	450	500
Räntekostnader fastighetslån	-50 000	-56 517	-57 000
Resultat efter finansiella poster	124 500	-144 412	47 034
Skatt på årets resultat	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	124 500	-144 412	47 034