

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Källan

Org nr 793200-0248

Styrelsen för Brf Källan

avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30



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 lägenheter och 2 mindre lokaler.

På fastigheten finns tillgång till 39 carport platser, 9 garage och cirka 15 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 skadedjursbekämpning

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	30 242 000
Mark	<u>11 382 000</u>
	41 624 000

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)
Elsanering	2019	2 439
Byte stolpar carport	2018	200
Gungor m m	2018	40
Nytt Låssystem	2017	108
Reparation carport, samt	2015/16	400

grundläggning
uteplats

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 2018 haft följande sammansättning

Per Törnqvist	Ledamot, ordf.
Jan Erik Jonsson	Ledamot, vice ordf.
Ulla Bergström	Ledamot sekr.
Joakim Nordvall	Ledamot /avgått)
Åke Hedenmark	Ledamot
Josefin Åsander	Suppl.
Mats Jakobsson	Suppl.

Revisorer

Solweig Reichenberg, ordinarie
Isabelle Lindgren. suppleant

Valberedning

Niklas Lindström

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 10 protokollförda möten inklusive årsstämma 2018/2019

Utöver detta har 7 byggmöten hållits i samband elsaneringen.

Vice Vård

Niklas Lindström

Årets överlåtelser 1 juli-30 juni

Lägenhet nr 17 Fröjavägen 11 A, ägare Niklas Tinnsten är såld till Tove Jahrulf.

Lägenhet 12 Fröjavägen 11 C, ägare Inger Karlsson är såld till Markus Hannertz.

Årets händelser

- Sommarstädning gemensamt
- Elsanering
- Lekplats upprustad EU godkänd
- Brandsläckare källargångar cykelrum samt skyltning
- Brandsyn
- Avtal fastighetsskötsel uppsagt med HSB
- Infofolder
- Översyn diverse avtal
- Reparation vattenskada källargång 11C
- Övergång från K2 till K3 redovisning

Framtida planerade åtgärder

Brandlarm i trapphus och källargångar ska installeras.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	355 000	480	802 567	27 821	-144 412	1 041 456
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			50 000	-50 000		0
lanspråktagande yttre fond			-170 000	170 000		0
Balanseras i ny räkning				-144 412	144 412	0
Årets resultat					183 650	183 650
Belopp vid årets utgång	355 000	480	682 567	3 409	183 650	1 225 106

Flerårsöversikt

	18/19	17/18	16/17	15/16	14/15
Nettoomsättning, Kkr	2272	2200	2156	2148	2140
Resultat efter finansiella poster, Kkr	184	-144	125	-132	-32
Soliditet, %	15,0	18,0	20,0	18,0	20,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta,	521	508	496	493	493
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 491	1 016	1 036	1 057	1 059
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	88	88	88	88	88
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,27	1,36	1,34	1,70	2,53
Fastighetens belåningsgrad, % **	93,7	102,2	98,3	96,5	91,9

* 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	3 409
Årets resultat	183 650
	187 059
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	100 000
I ny räkning överföres	87 059
	187 059

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	2 272 218	2 200 319
Summa rörelseintäkter		2 272 218	2 200 319
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 593 504	-1 849 583
Övriga externa kostnader	3	-68 582	-67 711
Personalkostnader	4	-95 798	-109 509
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-251 004	-261 861
Summa rörelsekostnader		-2 008 888	-2 288 664
Rörelseresultat		263 330	-88 345
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		450	450
Räntekostnader fastighetslån		-80 130	-56 517
Resultat efter finansiella poster		183 650	-144 412
ÅRETS RESULTAT		183 650	-144 412

BALANSRÄKNING

Not 2019-06-30 2018-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggning	6	6 421 144	4 013 553
Inventarier	7	99 566	132 068
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	35 325
		6 520 710	4 180 946

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		11 600	11 600
		11 600	11 600

Summa anläggningstillgångar

6 532 310 4 192 546

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran		63 970	68 292
Övriga fordringar		17	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	115 224	91 374
		179 211	159 672

Kassa och bank

1 334 669 1 350 865

Summa omsättningstillgångar

1 513 880 1 510 537

SUMMA TILLGÅNGAR

8 046 190 5 703 083

BALANSRÄKNING

Not 2019-06-30 2018-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	355 000	355 000
Upplåtelseavgift	480	480
Yttre reparationsfond	682 567	802 567
	1 038 047	1 158 047

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	3 409	27 821
Årets resultat	183 650	-144 412
	187 059	-116 591

Summa eget kapital

1 225 106 1 041 456

Långfristiga skulder

Fastighetslån	9	5 884 576	4 016 482
		5 884 576	4 016 482

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	133 832	86 896
Avsatt till medlemmarnas rep.fond	10	209 380	201 093
Förskott från kunder		0	106 956
Leverantörsskulder		216 417	186 310
Övriga kortfristiga skulder		3 394	3 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	373 485	60 497
		936 508	645 145

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 046 190 5 703 083

KASSAFLÖDESANALYS

2018-07-01
2019-06-30

2017-07-01
2018-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	263 330	-88 345
Årerföring gjorda avskrivningar	251 004	261 861
Återförd avsättning till inre reparationsfond	14 000	29 000

Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter

528 334

202 516

Erhållen ränta	450	450
Erlagd ränta	-80 130	-56 517

Kassaflöde från den löpande verksamheten

448 654

146 449

Förändring av rörelseresultat

Övriga kortfr. fordringar - förändring	-19 538	4 870
Kortfristiga skulder - förändring	236 140	51 057

Kassaflöde från rörelseresultat

216 602

55 927

Investeringsverksamheten

Investering i anläggningstillgång	-2 590 768	-35 325
Inköp inventarier	0	-42 868

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 590 768

-78 193

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av skuld	-84 970	-76 997
Utbetalda medel ur inre reparationsfond	-5 713	-15 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 909 317

-91 997

Årets kassaflöde

-16 196

32 185

Likvida medel vid årets början

1 350 865

1 318 680

Likvida medel vid årets slut

1 334 669

1 350 865

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. (K3).

BFNAR 2012:1 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:

Stomme	1,00%
Inre väggar	1,00%
Kök badrum brf	1,00%
Värme/rör/ventilation	2,00%
El	2,50%
Yttertak	2,50%
Fasad	2,00%
Sophus	4,00%
Fönster	2,50%
Restpost	2,00%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2021. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 377 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 377 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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Avgifter och hyresintäkter	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter bostadsrätt	2 104 781	2 051 090
Hyresintäkter lokaler	28 268	28 271
Hyresintäkter garage o p-plats	153 189	149 950
Övriga tillägg	-20	8
Avsättning inre reparationsfond	-14 000	-29 000
Summa	2 272 218	2 200 319
Not 2 Driftkostnader	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-136 988	-133 214
Snöröjning o markunderhåll	-12 661	-20 775
Städning	-4 178	0
Material	-4 416	-14 297
Bevakning o Besiktningskostnader	-2 750	-7 868
Summa	-202 069	-176 154
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	0	-55 750
Reparation lokaler	0	-412
Reparation installationer	-88 589	-76 557
Reparation utvändigt	0	-30 263
Reparation tomt	0	-31 870
Summa	-88 589	-194 852
<u>Underhåll</u>		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-181 250
Summa	0	-181 250
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-327 306	-290 003
Värme	-464 449	-484 276
Vatten o avlopp	-115 857	-114 234
Sophämtning	-85 850	-99 987
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-178 120	-174 551
Summa	-1 171 582	-1 163 051

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsskatt/-avgift	-76 467	-72 145
Fastighetsförsäkring	-54 797	-62 131
Summa	-131 264	-134 276
Summa driftkostnader	-1 593 504	-1 849 583
 Not 3 Övriga externa kostnader		
	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Förvaltningsarvode	-43 562	-42 882
Revisionskostnader	-5 000	-5 000
Konsultarvoden	0	-4 460
Övriga administrationskostnader	-20 020	-15 369
Summa	-68 582	-67 711
 Not 4 Personalkostnader		
	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Löner	-50 298	-54 520
Styrelsearvoden	-26 600	-32 600
Sociala avgifter o försäkringar	-18 900	-22 389
Summa	-95 798	-109 509
 Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Avskrivningar på byggnader	-205 873	-231 977
Avskrivningar på markanläggningar	-12 629	-5 451
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-32 502	-24 433
Summa	-251 004	-261 861

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärde	8 984 673	8 984 673
Årets anskaffningar	2 590 768	0
Omklassificeringar	33 038	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 608 479	8 984 673
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 093 620	-4 856 192
Omklassificeringar	2 287	0
Årets avskrivningar enligt plan	-218 502	-237 428
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 309 835	-5 093 620
Utgående redovisat värde	6 298 644	3 891 053
Mark	122 500	122 500
Utgående bokfört värde	6 421 144	4 013 553
Taxeringsvärden		
Byggnader	30 242 000	20 429 000
Mark	11 382 000	7 679 000
Summa	41 624 000	28 108 000
varav bostäder	41 000 000	27 600 000
varav lokaler	624 000	508 000
Summa	41 624 000	28 108 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärde	663 511	620 643
Årets inköp	0	42 868
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	663 511	663 511
Ingående avskrivningar enligt plan	-531 443	-507 010
Årets avskrivningar enligt plan	-32 502	-24 433
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-563 945	-531 443
Utgående redovisat värde	99 566	132 068

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetald försäkring	11 761	9 045
Förutbetald ränta	36 168	802
Förutbetald förvaltningsarvode	34 903	33 591
Förutbetald kabel-tv	17 902	17 519
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	14 490	30 417
Summa	115 224	91 374

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2019-06-30	2018-06-30
Stadshypotek	1,60%	3/m rörlig	2 732 040	737 818
Stadshypotek	1,60%	3/m rörlig	1 643 184	1 682 780
Stadshypotek	1,60%	3/m rörlig	1 643 184	1 682 780
Kortfristig del			-133 832	-86 896
Summa			5 884 576	4 016 482
Nästa års beräknade amortering			133 832	86 896
Amortering år 2-5			535 328	347 584
Amortering efter år 5			5 349 248	3 668 898

Not 10 Medlemmarnas reparationsfond

	2019-06-30	2018-06-30
Inre reparationsfond		
Behållning 1 jan	201 093	187 093
Avsättning	14 000	29 000
Uttag	-15 000	-15 000
Behållning 31 dec	200 093	201 093

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda avgifter brf	87 030	0
Upplupet revisionsarvode	5 000	5 000
Upplupen ränta	0	1 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	281 455	54 307
Summa	373 485	60 497

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	6 061 240	5 330 000
Summa	6 061 240	5 330 000

Östersund / 2019

Per Törnqvist

Jan-Erik Jonsson

Ulla Bergström

Åke Hedemark

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2019

Solweig Reichenberg
Förtroendevald revisor

Budget	Budget	Ufall	Budget
	2018-07-01	2018-07-01	2019-07-01
	2019-06-30	2019-06-30	2020-06-30
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2 320 000	2 286 218	2 323 100
Avsättning inre fond	-14 000	-14 000	-14 000
	2 306 000	2 272 218	2 309 100
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
El	-300 000	-327 306	-330 000
Fjärrvärme	-490 000	-464 449	-475 000
Vatten	-115 000	-115 857	-120 000
Sophämtning	-100 000	-85 850	-95 000
Kabel tv, bredband, internet, telefon vicevärd	-175 000	-178 120	-147 000
Fastighetsskötsel	-175 000	-202 069	-178 000
Reparationer	-200 000	-88 589	-200 000
Personalkostnader	-110 000	-95 798	-100 000
Fastighetsförsäkring	-65 000	-54 797	-60 500
Fastighetsadministration	-65 000	-68 582	-65 000
Fastighetsskatt	-75 000	-76 467	-78 000
Summa fastighetskostnader	-1 870 000	-1 757 884	-1 848 500
Driftnetto 1	436 000	514 334	460 600
Fastighetsunderhåll	-2 000 000	0	0
aktiverbart	2 000 000		0
Driftnetto 2	436 000	514 334	460 600
Avskrivningar enligt plan	-262 000	-251 004	-312 500
Rörelseresultat	174 000	263 330	148 100
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	500	450	0
Räntekostnader fastighetslån	-57 000	-80 130	-95 000
Resultat efter finansiella poster	117 500	183 650	53 100
Skatt på årets resultat	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	117 500	183 650	53 100