

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Källan

Organisationsnummer 793200-0248

Styrelsen för Brf Källan

avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30



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, 3 förråd, 9 garage, 39 carportar, samt ett antal p-platser.

Avgifter och hyror

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,2 % 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 grundläggning uteplats	2015/16	400
Byte fjärrvärmecentral	2014/15	149
Lekutrustning	2011/12	36
Ny Tvätt utrustning	2011/12	72
Fönsterbyte samt vindisolering	2010/11	5 300
Elkabel	2010/11	35
Anslutningspunkt fiber	2010/11	24
Byte en stam- ledning 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;

av en styrelseledamot i förening med Niklas Lindström (Vicevärd).

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 till årsskiftet, efter detta har flera olika entreprenörer anlåtits och upphandlats separat.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 28 november 2019 haft följande sammansättning

Per Törnqvist	Ledamot, ordf.
Mats Jakobsson	Ledamot
Ulla Bergström	Ledamot sekr.
Josefin Åsander	Ledamot
Åke Hedenmark	Ledamot
Jan Erik Jonsson	Suppl.
Hördur Haraldsson	Suppl.
Louise Willmer	Suppl.

Revisorer

Solweig Reichenberg, ordinarie

Isabelle Lindgren. suppleant

Valberedning

Niklas Lindström

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 11 protokollförda möten inklusive Årsstämman under 2019/2020

Vicevärd

Niklas Lindström

Årets överlåtelse 1 juli-30 juni

Lägenhet nr 15 Fröjavägen 11 B, ägare Joakim o Maria Nordvall är såld till Majt Almgren.

Lägenhet nr 26 Fröjavägen 11 A, ägare Johan Magnusson är såld till Benny Eriksson.

Årets händelser

- Upprustning och lagstadgad besiktning av skyddsrum.
- Upphandlat snöröjning med Frösö Mark och Sjö.
- Upphandlat trappstädning med Mellansvenska Städ.
- Målning av källare.
- Målning av utemöbler samt plantering av bärbuskar.
- Upphandling av gräsklippning med Samhall.
- Installerat brandvarnare i trapphus och källare.
- Byte av stamventiler och kranar.
- Utfört lagstadgad energideklaration.
- Farthinder inköpta och utplacerade.
- Vägskada infart reparerad.
- Brandsynsrutiner införda.
- Städdag inför sommaren.
- Fastighetslån låsta på 5år till 1.28%

Framtida planerade åtgärder

- Underhållsplan
- Laddningsstationer elbil
- Radonmätning

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	355 000	480	682 567	3 409	183 650	1 225 106
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			100 000	-100 000		0
Balanseras i ny räkning				183 650	-183 650	0
Årets resultat					200 858	200 858
Belopp vid årets utgång	355 000	480	782 567	87 059	200 858	1 425 964

Flerårsöversikt

	2020-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2016-06-30
Nettoomsättning, Kkr	2334	2272	2200	2156	2148
Resultat efter finansiella poster, Kkr	201	184	-144	125	-132
Räntekostnader i förhållande till intäkt	4,12%	2,83%	2,57%	2,62%	3,38%
Skuldsättningsgrad %	412,67	491,26	394,00	352,52	402,21
Soliditet, %	18,0	15,0	18,0	20,0	18,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	2,5	2,6	1,9	1,9	2,0
Genomsnittlig skuldränta, %	1,62	1,27	1,36	1,34	1,70
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 458	1 491	1 016	1 036	1 057
Fastighetens belåningsgrad, %	95,84	93,73	102,24	98,34	96,53
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta,	534	521	508	496	493
Underhålls o amoreringsutrymme %	28,95	23,03	22,43	25,57	26,93
Sparande till framtida underhåll per kvm	167,30	133,42	122,15	136,27	143,13
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	88	88	88	88	88

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Balanserat resultat	87 059
Årets resultat	<u>200 858</u>
	287 917
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	100 000
I ny räkning överföres	<u>187 917</u>
	287 917

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	2 333 959	2 272 218
Summa rörelseintäkter		2 333 959	2 272 218
 Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 497 701	-1 593 504
Övriga externa kostnader	3	-101 586	-68 582
Personalkostnader	4	-121 702	-95 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-316 102	-251 004
Summa rörelsekostnader		-2 037 091	-2 008 888
 Rörelseresultat		296 868	263 330
 Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		250	450
Räntekostnader fastighetslån		-96 260	-80 130
Resultat efter finansiella poster		200 858	183 650
 ÅRETS RESULTAT		200 858	183 650

BALANSRÄKNING

Not 2020-06-30 2019-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggning	6	6 139 738	6 421 144
Inventarier	7	106 688	99 566
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	0
		6 246 426	6 520 710

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		11 600	11 600
		11 600	11 600

Summa anläggningstillgångar

6 258 026 6 532 310

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran		61 318	63 970
Övriga fordringar		17	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	65 422	115 224
		126 757	179 211

Kassa och bank

1 471 728 1 334 669

Summa omsättningstillgångar

1 598 485 1 513 880

SUMMA TILLGÅNGAR

7 856 511 8 046 190

BALANSRÄKNING

Not 2020-06-30 2019-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	355 000	355 000
Upplåtelseavgift	480	480
Yttre reparationsfond	782 567	682 567
	1 138 047	1 038 047

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	87 059	3 409
Årets resultat	200 858	183 650
	287 917	187 059

Summa eget kapital

1 425 964 1 225 106

Långfristiga skulder

Fastighetslån	9	5 750 744	5 884 576
		5 750 744	5 884 576

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	133 832	133 832
Avsatt till medlemmarnas rep.fond	10	200 307	209 380
Förskott från kunder		0	0
Leverantörsskulder		121 248	216 417
Övriga kortfristiga skulder		2 740	3 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	221 676	373 485
		679 803	936 508

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 856 511 8 046 190

KASSAFLÖDESANALYS

2019-07-01
2020-06-30

2018-07-01
2019-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	296 868	263 330
Årerföring gjorda avskrivningar	316 102	251 004
Återförd avsättning till inre reparationsfond	14 000	14 000

Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter

626 970 **528 334**

Erhållen ränta	250	450
Erlagd ränta	-96 260	-80 130

Kassaflöde från den löpande verksamheten

530 960 **448 654**

Förändring av rörelseresultat

Övriga kortfr. fordringar - förändring	52 455	-19 538
Kortfristiga skulder - förändring	-247 632	236 140

Kassaflöde från rörelseresultat

-195 177 **216 602**

Investeringsverksamheten

Investering i anläggningstillgång	0	-2 590 768
Inköp inventarier	-41 818	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-41 818 **-2 590 768**

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av skuld	-133 832	-84 970
Utbetalda medel ur inre reparationsfond	-23 073	-5 713

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-156 905 **1 909 317**

Årets kassaflöde

137 059 **-16 196**

Likvida medel vid årets början

1 334 669 **1 350 866**

Likvida medel vid årets slut

1 471 728 **1 334 670**

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 10 % av prisbasbeloppet per månad.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Avgifter och hyresintäkter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter bostadsrätt	2 154 912	2 104 781
Hyresintäkter lokaler	28 737	28 268
Hyresintäkter garage o p-plats	159 308	153 189
Övriga tillägg	2	-20
Avsättning inre reparationsfond	-14 000	-14 000
Försäkringsersättning	5 000	0
Summa	2 333 959	2 272 218
Not 2 Driftkostnader	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-69 805	-136 988
Snöröjning o markunderhåll	-45 719	-12 661
Städning	-30 775	-4 178
Material	-18 876	-4 416
Bevakning o Besiktningskostnader	-7 318	-2 750
Summa	-172 493	-202 069
<u>Reparationer</u>		
Reparation lokaler	-26 805	0
Reparation installationer	-78 304	-88 589
Reparation utvändigt	-11 178	0
Reparation tomt	-6 040	0
Summa	-158 675	-88 589
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-231 107	-327 306
Värme	-436 494	-464 449
Vatten o avlopp	-114 794	-115 857
Sophämtning	-98 908	-85 850
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-146 111	-178 120
Summa	-1 027 414	-1 171 582

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsskatt/-avgift	-79 119	-76 467
Fastighetsförsäkring	-60 000	-54 797
Summa	-139 119	-131 264
Summa driftkostnader	-1 497 701	-1 593 504
 Not 3 Övriga externa kostnader		
	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Förvaltningsarvode	-44 123	-43 562
Revisionskostnader	-7 821	-5 000
Konsultarvoden	-33 775	0
Övriga administrationskostnader	-15 867	-20 020
Summa	-101 586	-68 582
 Not 4 Personalkostnader		
	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Löner	-57 500	-50 298
Styrelsearvoden	-44 200	-26 600
Sociala avgifter o försäkringar	-20 002	-18 900
Summa	-121 702	-95 798
 Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivningar på byggnader	-266 762	-205 873
Avskrivningar på markanläggningar	-14 644	-12 629
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-34 696	-32 502
Summa	-316 102	-251 004

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

	2020-06-30	2019-06-30
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 608 479	8 984 673
Årets anskaffningar	0	2 590 768
Omklassificeringar	0	33 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 608 479	11 608 479
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 309 835	-5 093 620
Omklassificeringar	0	2 287
Årets avskrivningar enligt plan	-281 406	-218 502
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 591 241	-5 309 835
Utgående redovisat värde	6 017 238	6 298 644
Mark	122 500	122 500
Utgående bokfört värde	6 139 738	6 421 144
Taxeringsvärden		
Byggnader	30 242 000	30 242 000
Mark	11 382 000	11 382 000
Summa	41 624 000	41 624 000
varav bostäder	41 000 000	41 000 000
varav lokaler	624 000	624 000
Summa	41 624 000	41 624 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärde	663 511	663 511
Årets inköp	41 818	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	705 329	663 511
Ingående avskrivningar enligt plan	-563 945	-531 443
Årets avskrivningar enligt plan	-34 696	-32 502
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-598 641	-563 945
Utgående redovisat värde	106 688	99 566

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetald försäkring	9 685	11 761
Förutbetald ränta	36 768	36 168
Förutbetald förvaltningsarvode	0	34 903
Förutbetald kabel-tv	18 340	17 902
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	629	14 490
Summa	65 422	115 224

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2020-06-30	2019-06-30
Stadshypotek	1,55%	3/m rörlig	2 677 400	2 732 040
Stadshypotek	1,55%	3/m rörlig	1 603 588	1 643 184
Stadshypotek	1,55%	3/m rörlig	1 603 588	1 643 184
Kortfristig del			-133 832	-133 832

Summa			5 750 744	5 884 576
--------------	--	--	------------------	------------------

Nästa års beräknade amortering			133 832	133 832
Amortering år 2-5			535 328	535 328
Amortering efter år 5			5 215 416	5 349 248

Not 10 Medlemmarnas reparationsfond

	2020-06-30	2019-06-30
Inre reparationsfond		
Behållning 1 jan	200 093	201 093
Avsättning	14 000	14 000
Uttag	-23 073	-15 000
Behållning 31 dec	191 020	200 093

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda avgifter brf	182 623	87 030
Upplupet revisionsarvode	0	5 000
Upplupen ränta	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 053	281 455
Summa	221 676	373 485

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	6 061 240	5 330 000
Summa	6 061 240	5 330 000

Östersund / 2020

Per Törnqvist

Mats Jakobsson

Ulla Bergström

Åke Hedemark

Josefin Åsander

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2020

Solweig Reichenberg
Förtroendevald revisor

Budget	Budget	Ufall	Budget
	2019-07-01	2019-07-01	2020-07-01
	2020-06-30	2020-06-30	2021-06-30
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2 334 000	2 347 959	2 348 000
Avsättning inre fond	-14 000	-14 000	-14 000
	2 320 000	2 333 959	2 334 000
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
El	-300 000	-231 107	-252 000
Fjärrvärme	-490 000	-436 494	-472 000
Vatten	-115 000	-114 794	-107 000
Sophämtning	-101 000	-98 908	-99 000
Kabel tv, bredband, internet, telefon vicevärd	-175 000	-146 111	-143 000
Fastighetsskötsel	-180 000	-172 493	-157 000
Reparationer	-200 000	-158 675	-171 000
Personalkostnader	-111 360	-121 702	-124 000
Fastighetsförsäkring	-65 000	-60 000	-63 000
Fastighetsadministration	-65 000	-101 586	-61 000
Fastighetsskatt	-75 000	-79 119	-79 000
Summa fastighetskostnader	-1 877 360	-1 720 989	-1 728 000
Driftnetto 1	442 640	612 970	606 000
Fastighetsunderhåll	0	0	0
aktiverbart	0		0
Driftnetto 2	442 640	612 970	606 000
Avskrivningar enligt plan	-267 000	-316 102	-293 000
Rörelseresultat	175 640	296 868	313 000
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	0	250	0
Räntekostnader fastighetslån	-57 000	-96 260	-93 000
Resultat efter finansiella poster	118 640	200 858	220 000
Skatt på årets resultat	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	118 640	200 858	220 000