

Brf Källan
Org nr 789200-6110

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Källan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Gäddan 22, bebyggdes 1974. Föreningen registrerades 1972-05-18 och den ekonomiska planen registrerades 1973. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-11-28. Fastigheten är belägen på Bergsgatan 19 i Sundsvall. På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 103 lägenheter, varav 1 lägenhet är en hyresrätt, samt 4 lokaler. På fastigheten finns även 52 garageplatser och 42 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kokvrå,
13 st	1 rum och kök,
35 st	2 rum och kök,
46 st	3 rum och kök,
8 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 7297 m²

Total lokalyta: 1536 m²

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2013-11-08 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Tommy Teir	Ledamot (ordförande)
	Tommy Olsson	Ledamot (vice ordförande)
	Lennart Lundström	Ledamot (sekreterare)
	Lennart Gullmetz	Ledamot (vice sekreterare)

Suppleant	Björn Sjöberg
	Tommy Hallin
	Daniel Andersson

Valberedning	Göran Eliasson (sammankallande)
	Gun Byström
	Kent Persson

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
Kassalikviditet	%	56	94	102	92	101
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	585	548	548	506	506
Driftskostnader per kvm	kr	305	315	303	298	291
Fastighetslån per kvm	kr	1 478	1 522	1 389	1 140	882
Genomsnittlig skuldränta	%	3,76	3,87	4,17	3,80	4,00

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska- och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvården har utförts av Städtzon Sundsvall AB.

Registrering för mervärdesskatt

Föreningen är frivilligt skattskyldig för uthyrning av verksamhetslokaler. Momsregistreringen innebär att föreningen debiterar moms på lokalhyresgästerna, som bedriver momspliktig verksamhet, och föreningen får sedan göra avdrag för hela momsen på åtgärder som görs i dessa lokaler. Därutöver får föreningen göra avdrag utifrån en framräknad %-sats på åtgärder och driftskostnader som berör hela fastigheten.

Fastighetens tekniska skick

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Tidigare underhållsåtgärder: Renovering fönster (1987), renovering hissar (2002), nya skärmtak över entréerna (2008), ombyggnad el för gemensam elmätning (2007), ombyggnad ventilation till lägenheterna (2010), renovering stammar (relining) (2011-2012), byte papptak inkl. isolering (2012), ombyggnad ventilation i lokaler (2013), byte stamventiler samt injustering (2013), aerotemprar och ventilbyten (2013), ny dräneringsbrunn i garaget (2013), bredbandsnät (2013), renovering tvättstugan inkl. byte av tvättmaskiner och torktumlare (2013/2014).

Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 11 lägenhetsöverlåtelse skett.

Förutom löpande underhåll för ca 514 000 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för ca 984 000 kronor.

I det periodiska underhållet ingår slutförandet av, den från förra året påbörjade, renoveringen av tvättstugan. I det periodiska underhållet ingår även 50 % av årets utgift för ombyggnad av värmesystemet, resterande 50 % är bokfört som ett pågående arbete i balansräkningen. Arbetet med värmesystemet kommer att slutföras under hösten 2014.

För att finansiera ombyggnaden av värmesystemet höjs årsavgifterna med 5 % 1 juli 2014.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-419 582
Årets resultat	-96 582
	<hr/>
kronor	-516 164

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	760 000
ur fastighetens underhållsfond uttages	-760 000
i ny räkning överförs	-516 164
	<hr/>
kronor	-516 164

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Föreningens intäkter	2	5 549 497	5 249 969
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-1 498 699	-1 616 322
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-179 672	-183 000
Driftskostnader	4	-2 931 353	-3 026 259
Avskrivningar		-499 938	-497 991
Rörelseresultat		439 835	-73 603
Ränteintäkter		4 864	12 725
Räntekostnader		-541 281	-541 372
Resultat efter finansiella poster		-96 582	-602 250
Årets förlust		-96 582	-602 250
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-760 000	-400 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		760 000	631 000
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		-96 582	-371 250

Balansräkning	Not	2014-06-30	2013-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 122 229	14 620 592
Pågående arbeten	6	745 154	0
Maskiner och inventarier	7	13 621	26 029
Summa anläggningstillgångar		14 881 004	14 646 621
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		16 229	10 004
Övriga kortfristiga fordringar		48 121	155 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	179 681	174 618
		244 031	340 530
Kassa och bankmedel	9	824 536	1 089 149
Summa omsättningstillgångar		1 068 567	1 429 679
Summa tillgångar		15 949 571	16 076 300
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		794 867	794 867
Fastighetens underhållsfond		885	231 885
		795 752	1 026 752
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-419 582	-48 332
Årets förlust		-96 582	-602 250
		-516 164	-650 582
Summa eget kapital		279 588	376 170
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	13 770 384	14 186 900
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	419 728	427 628
Leverantörsskulder		682 152	282 345
Övriga kortfristiga skulder	12	0	723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	797 719	802 534
Summa kortfristiga skulder		1 899 599	1 513 230
Summa eget kapital och skulder		15 949 571	16 076 300
Ställda säkerheter	14	15 329 100	15 329 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs, från och med 2011-07-01, av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Förbättringar	30 år

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier	5 år
-------------	------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 807 615 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter, 9598 kvm.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Föreningens intäkter

	<u>2013-07-01</u> <u>-2014-06-30</u>	<u>2012-07-01</u> <u>-2013-06-30</u>
Årsavgifter bostadsrätter	4 273 440	3 993 768
Hyror bostäder	86 400	43 200
Hyror lokaler	631 998	641 172
Hyror garage	153 522	155 050
Hyror parkeringar	49 000	50 000
Gemensamhetsel	325 692	343 354
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 772	8 826
Övriga intäkter	13 673	14 599
Summa	5 549 497	5 249 969

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2013-07-01</u> <u>-2014-06-30</u>	<u>2012-07-01</u> <u>-2013-06-30</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	73 438	100 425
Målningsarbeten	2 084	12 237
Hissar	84 274	87 010
Elinstallationer	53 553	95 437
Tvättstugor	13 704	19 677
Värmeinstallationer	56 156	55 269
Ventilation och sanitet	108 883	148 394
Trädgård, utemiljö	17 257	31 589
Konsultarvoden	8 092	5 026
Försäkringsskador	97 294	42 566
	514 735	597 630
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	35 166	0
Elinstallationer	17 394	54 385
Tvättstugor	70 896	185 155
Värmeinstallationer	745 154	542 222
Ventilation och sanitet	101 394	168 581
Trädgård, utemiljö	13 959	0
Konsultarvoden	0	68 349
	983 963	1 018 692
Summa	1 498 698	1 616 322

Not 4 Driftskostnader

	<u>2013-07-01</u> <u>-2014-06-30</u>	<u>2012-07-01</u> <u>-2013-06-30</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	230 096	244 902
Uppvärmningskostnad	962 207	1 033 353
Rengöring ventilation, brandskydd	0	401
Vatten- och avloppsavgifter	354 340	386 446
Elavgifter	472 167	499 255
Renhållning	166 727	154 653
Snöröjning	79 758	171 522
Förbrukningsinventarier/materiel	13 389	26 365
Fastighetsförsäkringar	31 853	65 245
Kabel-tv/bredband/ip-telefoni	250 098	75 959
Förvaltnings- och externa kostnader	316 960	296 261
Styrelse- och mötesarvoden	47 064	59 420
Sociala avgifter	6 693	12 477
Summa	2 931 352	3 026 259

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. Från och med detta bokslutsår periodiseras fastighetsförsäkringen, därför avser årets kostnad endast 6 månader.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	19 083 603	17 644 340
Årets anskaffningar	0	1 439 263
Utgående anskaffningsvärde	19 083 603	19 083 603
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 835 801	-4 348 270
Årets avskrivning	-487 531	-487 531
Akkumulerad avdragen anslutningsavgift*	-638 042	-627 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 961 374	-5 463 011
Mark	1 000 000	1 000 000
Summa bokfört värde	14 122 229	14 620 592

* Byggnadens anskaffningsvärde har reducerats med samma belopp som bostadsrättsföreningen erhåller i bidrag för anslutningsavgift till fjärrvärmens. Bidraget erhöles för sista gången i februari 2014.

Taxeringsvärde byggnader	42 281 000	42 281 000
Taxeringsvärde mark	15 030 000	15 030 000
	<u>57 311 000</u>	<u>57 311 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	51 600 000	51 600 000
Lokaler	5 711 000	5 711 000

Not 6 Pågående arbeten

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Ingående nedlagda kostnader	0	188 537
Under året nedlagda kostnader	1 490 308	0
Under året genomförda omfördelningar	-745 154	-188 537
Summa	745 154	0

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	75 149	64 486
Utrangering av inventarier	0	-8 796
Årets anskaffningar	0	19 459
Utgående anskaffningsvärde	75 149	75 149
Ingående ackumulerad avskrivning	-49 121	-38 661
Årets avskrivning	-12 407	-10 460
Summa	13 621	26 028

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Mitt Sverige Vatten	0	32 723
ComHem	11 809	13 988
Upplupen ränteintäkt	1 840	3 344
Fastighetsskötsel (Castor)	33 834	33 274
Förvaltning (Castor)	63 008	61 630
Bredbandsbolaget	37 229	29 659
Länsförsäkringar (fastighetsförsäkring)	31 199	0
Kone Hissar	762	0
Summa	179 681	174 618

Not 9 Kassa och bankmedel

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Plusgiro	450	450
Nordea företagskonto	205 462	476 296
Nordea sparkonto företag	618 623	612 403
Summa	824 535	1 089 149

Not 10 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2013-07-01	794 867	231 885	-48 332	-602 250	376 170
Avsättning till underhållsfond		400 000	-400 000		
Ianspråktagande av underhållsfond		-631 000	631 000		
Omföring av föregående års resultat			-602 250	602 250	
Årets resultat				-96 582	-96 582
Eget kapital 2014-06-30	794 867	885	-419 582	-96 582	279 588

Not 11 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	2,31%	45 000	286 250	3-mån
Nordea	1,91%	5 000	476 250	3-mån
Nordea	2,31%	50 000	528 250	3-mån
Nordea	1,81%	30 800	599 796	3-mån
Nordea	4,45%	23 000	1 901 000	2014-12-17
Stadshypotek	4,49%	82 500	2 481 875	2015-03-30
Nordea	3,50%	31 876	581 717	2015-08-19
Nordea	4,89%	23 000	1 978 000	2016-02-17
Stadshypotek	3,25%	51 000	1 610 750	2017-09-30
Stadshypotek	3,02%		1 200 000	2017-12-30
Stadshypotek	3,56%	77 552	2 546 224	2018-09-30
Summa fastighetslån		419 728	14 190 112	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del -419 728

13 770 384

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Löneskatt	0	723
Summa	0	723

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Upplupen fastighetsskatt	0	101 156
Övriga upplupna kostnader	388 995	296 788
Förutbetalda hyror och avgifter	408 724	404 590
Summa	797 719	802 534

Brf Källan
Org nr 789200-6110

12(12)

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Fastighetsinteckningar		
Nordea	6 716 000	8 294 100
Stadshypotek	8 613 100	7 035 000
	<hr/>	<hr/>
	15 329 100	15 329 100

Sundsvall 2014-09-04



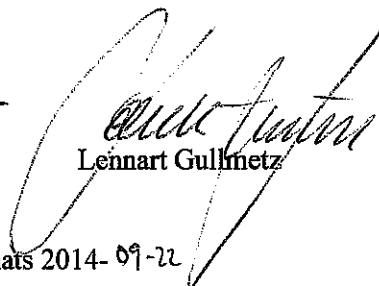
Tommy Teir
Ordförande



Tommy Olsson



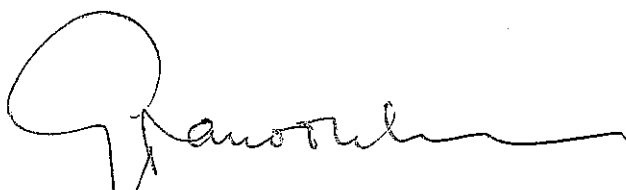
Lennart Lundström



Lennart Gullmetz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-09-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Källan org. nr 789200-6110

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Källan för räkenskapsåret 2013-07-01–2014-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Källans finansiella ställning per den 30 juni 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Källan för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

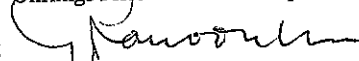
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 22 september 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor