

Brf Källan
Org nr 789200-6110

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	8

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Källan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30.

Allmänt om verksamheten

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. Fastigheten är belägen på Bergsgatan 19 i Sundsvall. På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 103 lägenheter 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: 7389 m²

Total lokalyta: 1458 m²

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns två friskvårdslokaler samt en övernattningslägenhet inklusive bastu och relax. Båda lokalerna kan nyttjas av de boende.

Förvaltning

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

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), aerotemperar och ventilbyten (2013), ny dräneringsbrunn i garaget (2013), bredbandsnät (2013), renovering tvättstugan inkl. byte av tvättmaskiner och torktumlare (2013/2014), ombyggnad värmesystem (2014/2015), installation av porttelefoner (2014/2015)

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för ca 598 000 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för ca 1 138 000 kronor.

I det periodiska underhållet ingår slutförandet av, den från förra året påbörjade, ombyggnaden av värmesystemet. Av den totala utgiften på 3 367 000 kr har 50 % aktiverats och därmed lagts på en avskrivningsplan på 40 år. För att finansiera ombyggnaden av värmesystemet har ett nytt lån på 2 200 000 kr tagits.

I det periodiska underhållet ingår även diverse underhåll såsom byte av två takfläktar, justering asfalt mm.

Under året har porttelefoner installerats i alla portar. Hela utgiften på ca 227 000 kr har aktiverats och kommer att skrivas av under 10 år.

Föreningens hyresrättslägenhet har ombildats till bostadsrätt och sålts under året. Hela intäkten på 770 000 kr har bokförts i balansräkningen uppdelat på insats och upplåtelseavgift.

För att finansiera ombyggnaden av värmesystemet höjdes årsavgifterna med 5 % 1 juli 2014. För att bygga upp underhållsfonden inför kommande åtgärder höjs årsavgifterna med 2 % 1 juli 2015.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 19 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-11-06 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Tommy Olsson	Ledamot (ordförande)
	Tommy Teir	Ledamot (vice ordförande)
	Lennart Lundström	Ledamot (sekreterare)
	Lennart Gullmetz	Ledamot (vice sekreterare)
Suppleant	Björn Sjöberg	
	Daniel Andersson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Gun Byström
Kent Persson

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-11-28.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
Nettoomsättning	tkr	5 596	5 549			
Resultat efter finansiella poster	tkr	-384	-97			
Kassalikviditet	%	111	56	94	102	92
Soliditet	%	4	2			
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	612	585	548	548	506
Driftskostnader per kvm	kr	466	441	315	303	298
Fastighetslån per kvm	kr	1 600	1 478	1 522	1 389	1 140
Genomsnittlig skuldränta	%	3,35	3,76	3,87	4,17	3,80

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Jämförelsetalen för räkenskapsår före 2013/14 har inte räknats om.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-516 164
Årets resultat	-384 011
	<hr/>
	kronor -900 175

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	171 933
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	588 067
Inspråkstagande av fond för yttre underhåll	-760 000
Balanseras i ny räkning	-900 175
	<hr/>
	kronor -900 175

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 595 704	5 549 497
Övriga rörelseintäkter		18 766	0
Summa rörelseintäkter		5 614 470	5 549 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 479 731	-4 239 007
Övriga externa kostnader		-354 892	-316 960
Personalkostnader	4	-51 404	-53 757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-618 149	-499 938
Summa rörelsekostnader		-5 504 176	-5 109 662
Rörelseresultat		110 294	439 835
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		199	4 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-494 504	-541 281
Summa finansiella poster		-494 305	-536 417
Resultat efter finansiella poster		-384 011	-96 582
Årets resultat		-384 011	-96 582

Balansräkning	Not	2015-06-30	2014-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 419 142	14 122 229
Pågående arbeten	6	0	745 154
Maskiner och inventarier	7	9 729	13 621
Summa materiella anläggningstillgångar		15 428 871	14 881 004
Summa anläggningstillgångar		15 428 871	14 881 004
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 861	16 229
Övriga fordringar		9 200	48 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		176 842	179 681
Summa kortfristiga fordringar		189 903	244 031
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 298 702	824 536
Summa kassa och bank		1 298 702	824 536
Summa omsättningstillgångar		1 488 605	1 068 567
Summa tillgångar		16 917 476	15 949 571
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		803 929	794 867
Upplåtelseavgifter		760 938	0
Fond för yttre underhåll		885	885
Summa bundet eget kapital		1 565 752	795 752
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-516 165	-419 582
Årets förlust		-384 011	-96 582
Summa ansamlad förlust		-900 176	-516 164
Summa eget kapital		665 576	279 588
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	14 913 278	13 770 384
Summa långfristiga skulder		14 913 278	13 770 384
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	447 716	419 728
Leverantörsskulder		224 189	682 152
Övriga skulder	11	4 378	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		662 339	797 719
Summa kortfristiga skulder		1 338 622	1 899 599
Summa eget kapital och skulder		16 917 476	15 949 571
Ställda säkerheter	12	17 130 000	15 329 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013-14 har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10 - 40 år
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 ränteintäkter 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.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

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 Nettoomsättning

	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>	<u>2013-07-01</u> <u>-2014-06-30</u>
Årsavgifter	4 525 740	4 273 440
Hyror bostäder	0	86 400
Hyror lokaler	568 715	631 998
Hyror garage	153 473	153 522
Hyror parkeringar	45 194	49 000
Gemensamhetsel	267 358	325 692
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 326	15 772
Övriga intäkter	11 898	13 673
Summa	5 595 704	5 549 497

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>	<u>2013-07-01</u> <u>-2014-06-30</u>
Löpande underhåll	598 264	514 735
Periodiskt underhåll	1 138 837	983 964
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	235 212	230 096
Uppvärmningskostnad	898 331	962 207
Vatten- och avloppsavgifter	320 138	354 340
Elavgifter	453 919	472 167
Renhållning	175 368	166 727
Snöröjning	95 181	79 758
Förbrukningsinventarier/materiel	24 600	13 389
Fastighetsförsäkringar	63 648	31 853
TV, bredband, telefoni	292 088	250 098
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	184 144	179 672
Summa	4 479 730	4 239 006

På grund av ändrad redovisningsprincip avser 2013/2014 års kostnad för fastighetsförsäkring endast 6 mån.

Not 4 Personalkostnader

	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>	<u>2013-07-01</u> <u>-2014-06-30</u>
Arvoden till styrelsen	47 002	47 064
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 402	6 693
Summa	51 404	53 757

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2015-06-30</u>	<u>2014-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	19 083 603	19 083 603
Årets anskaffningar	1 911 170	0
Utgående anskaffningsvärde	20 994 773	19 083 603
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 323 332	-4 835 801
Årets avskrivning	-614 257	-487 531
Ackumulerad avdragen anslutningsavgift*	-638 042	-638 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 575 631	-5 961 374
Mark	1 000 000	1 000 000
Summa bokfört värde	15 419 142	14 122 229

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

Taxeringsvärde byggnader	42 281 000	42 281 000
Taxeringsvärde mark	15 030 000	15 030 000
	57 311 000	57 311 000
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>2015-06-30</u>	<u>2014-06-30</u>
Ingående nedlagda kostnader	745 154	0
Under året nedlagda kostnader	1 876 619	1 490 308
Under året genomförda omfördelningar	-2 621 773	-745 154
Summa	0	745 154

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2015-06-30</u>	<u>2014-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	75 149	75 149
Utgående anskaffningsvärde	75 149	75 149
Ingående ackumulerad avskrivning	-61 528	-49 121
Årets avskrivning	-3 892	-12 407
Summa	9 729	13 621

Not 8 Kassa och bank

	<u>2015-06-30</u>	<u>2014-06-30</u>
Plusgiro	0	450
Nordea företagskonto	1 296 238	205 462
Nordea sparkonto företag	2 464	618 623
Summa	1 298 702	824 535

Not 9 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelseavg</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	794 867		885	-419 582	-96 582	279 588
Såld lägenhet	9 062	760 938				770 000
Avsättning till fond för yttre underhåll			760 000	-760 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-760 000	760 000		
Omföring av föregående års resultat				-96 582	96 582	
Årets resultat					-384 011	-384 011
Belopp vid årets utgång	803 929	760 938	885	-516 164	-384 011	665 577

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	1,61%	45 000	241 250	3-mån
Nordea	1,15%	5 000	471 250	3-mån
Nordea	1,40%	50 000	478 250	3-mån
Nordea	0,73%	44 000	2 167 000	3-mån
Nordea	3,50%	31 876	549 841	2015-08-19
Nordea	4,89%	23 000	1 955 000	2016-02-17
Stadshypotek	3,25%	51 000	1 559 750	2017-09-30
Stadshypotek	3,02%		1 200 000	2017-12-30
Stadshypotek	3,56%	77 552	2 468 672	2018-09-30
Nordea	2,05%	37 788	1 870 606	2019-11-20
Stadshypotek	1,60%	82 500	2 399 375	2020-03-30
Summa fastighetslån		447 716	15 360 994	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-447 716	
Summa långfristig del			14 913 278	

Not 11 Övriga skulder

	<u>2015-06-30</u>	<u>2014-06-30</u>
Momsskuld	4 378	0
Summa	4 378	0

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2015-06-30</u>	<u>2014-06-30</u>
Fastighetsinteckningar		
Nordea	8 516 900	6 716 000
Stadshypotek	8 613 100	8 613 100
	<hr/>	<hr/>
	17 130 000	15 329 100

Sundsvall 2015-09-21



Tommy Olsson
Ordförande



Tommy Teir



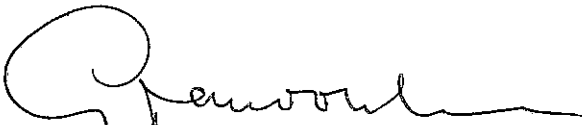
Lennart Lundström



Lennart Gullmütz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-10-05

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 2014-07-01--2015-06-30.

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 2015 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 2014-07-01 - 2015-06-30.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

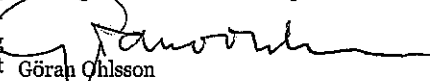
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 5 oktober 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor