

Årsredovisning

Brf BoKlok Källmurs gård

769620-1743

Styrelsen för Brf BoKlok Källmurs gård får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf BoKlok Källmurs gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2010-12-30 fastigheterna Gävle Källö 37:2 -37:10 i Gävle kommun. 2011-07-20 registrerades fastighetsreglering gällande sammanslagning av fastigheterna hos Lantmäterimyndigheten. Föreningens fastighet är nu Gävle Källö 37:2.

Föreningens fastighet består av 9 st tvåplans parhus med totalt 18 bostadsrätter. Parkering sker vid respektive hus belägen p-plats. Gästparkeringar finns på föreningens fastighet. Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, finns i anslutning till varje lägenhet.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll av föreningens fastighet skall göras årligen med minst 30kr/kvm lägenhetsarea, d.v.s 57 780 kr, i enlighet med föreningens stadgar.

Lägenhetsfördelning

18 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca: 1 926 kvm.

Fastigheternas taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 26 172 000 kr varav byggnader 20 754 000 kr och mark 5 418 000 kr.

Föreningen har tecknat en byggförsäkring hos AmTrust International Underwriters.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningen har tecknat försäkringen kollektivt bostadstillägg till föreningens medlemmar.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för föreningens ekonomiska förvaltning.

Samfällighet

Föreningen ingår i Samfällighetsföreningen Källmurs gård. Samfälligheten ombesörjer el för gatubelysning, snöröjning, sandning och sopning samt fördelning av vattenförbrukning. Fastigheten Gävle Källö 37:2 har andelstalet 18.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2016-05-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mats Hellström	Ordförande
Johanna Moberg	Ledamot
Patrik Bihl	Ledamot
Per Abrahamsson	Ledamot
Patrik Modée	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Mikael Johansson	Ordinarie
Aktiv revision AB	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2013-11-05.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har 33 (32) medlemmar fördelade på 18 lägenheter.

5 medlemmar har tillkommit och 4 har lämnat föreningen under året.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

FLERÅRSÖVERSIKT

Historiska nyckeltal

<u>År</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	1053	1053	1053	1053
Resultat efter finansiella poster, tkr	-167	-246	-307	98
Soliditet %	57	56	57	56
Eget kapital, tkr	22722	22889	23136	23443
Taxeringsvärde, tkr	26172	26172	24804	24804
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	547	547	547	547
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	8921	9108	9139	9360
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	65,65	67,02	70,96	72,68
Genomsnittlig skuldränta %	2,79	3,04	3,38	3,79
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	30	30	30	30
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	0	0	0	0
Antal överlåtelse	4	1	1	2
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	19054	17 290	13 972	12 827

5

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 190 000	173 340	-227 822	-246 338	22 889 180
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Balanseras i ny räkning			-304 118	304 118	
Förändring av fond yttre underhåll		57 780		-57 780	
Årets resultat				-167 183	-167 183
Belopp vid årets utgång	23 190 000	231 120	-531 940	-167 183	22 721 997

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-531 940
Årets resultat	-167 183
<i>Summa</i>	<i>-699 123</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	57 780
Balanseras i ny räkning	-756 903
<i>Summa</i>	<i>-699 123</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 053 000	1 053 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 053 000	1 053 000
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-236 028	-263 724
Personalkostnader	6	-26 284	-26 941
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-474 000	-474 000
Summa rörelsekostnader		-736 312	-764 665
Rörelseresultat		316 688	288 335
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-483 871	-534 673
Summa finansiella poster		-483 871	-534 673
Resultat efter finansiella poster		-167 183	-246 338
Resultat före skatt		-167 183	-246 338
Årets resultat		-167 183	-246 338

BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	39 737 000	40 211 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>39 737 000</i>	<i>40 211 000</i>
Summa anläggningstillgångar		39 737 000	40 211 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	12 881
Övriga fordringar		41	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	20 532	20 630
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>20 573</i>	<i>33 552</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		336 524	419 736
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>336 524</i>	<i>419 736</i>
Summa omsättningstillgångar		357 097	453 288
SUMMA TILLGÅNGAR		40 094 097	40 664 288

WJ

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	23 190 000	23 190 000
Fond för yttre underhåll	231 120	173 340
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>23 421 120</i>	<i>23 363 340</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-531 941	-227 823
Årets resultat	-167 183	-246 338
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-699 124</i>	<i>-474 161</i>
Summa eget kapital	22 721 996	22 889 179
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	9 17 121 288	17 481 288
Summa långfristiga skulder	17 121 288	17 481 288
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av fastighetslån	9 60 000	60 000
Leverantörsskulder	6 210	38 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 184 603	195 263
Summa kortfristiga skulder	250 813	293 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 094 097	40 664 288

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,28	78

Not 2 Nettoomsättningen

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 053 000	1 053 000
	1 053 000	1 053 000

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2016	2015
Ventilation	7 974	16 375
Plantering, träd och buskar	543	5 967
	8 517	22 342

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Samfällighetsföreningen Källmurs gård	66 102	95 863
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	23 536	21 885
Förvaring huvudnyckel	1 500	1 500
Kabel-TV	31 320	31 320
Bredband	43 200	43 200
	165 658	193 768

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2016	2015
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 893	7 711
Kreditupplysningar	1 400	188
Porto	1 692	1 689
Webhotell	388	486
Revisionsarvode	8 375	7 250
Föreningsstämma/medlemsmöten/gemensamma aktiviteter	113	558
Upprättande av energideklaration	13 281	–
Ekonomisk förvaltning	30 000	29 375
Bankkostnader	1 712	357
	61 854	47 614

ly

Not 6	Styrelsearvoden och personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	20 000	20 500
	Sociala avgifter	6 284	6 441
		26 284	26 941

Not 7	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	41 190 000	41 190 000
	Utgående anskaffningsvärden	41 190 000	41 190 000
	Ingående avskrivningar	-979 000	-505 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-474 000	-474 000
	Utgående avskrivningar	-1 453 000	-979 000
	Redovisat värde	39 737 000	40 211 000
	Taxeringsvärden	26 172 000	26 172 000

I anskaffningsvärdet ingår inköp av mark med 4 200 000 kr, vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 8	Förutbetalda kostnader	2016-12-31	2015-12-31
	Trygg Hansa, fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg	12 328	11 207
	ABJ Boförvaltning AB	8 204	7 923
	Låstjänst Alarm i Gävle	-	1 500
		20 532	20 630

Not 9	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Stadshypotek, 2,77%, villkorsändras 2019-06-30	5 594 268	5 594 268
	Stadshypotek, 3,41%, villkorsändras 2018-06-30	5 920 500	5 972 130
	Stadshypotek, 1,36%, villkorsändras 2020-06-30	5 666 520	5 974 890
	Avgår: kortfristig del, amortering 2017	-60 000	-60 000
		17 121 288	17 481 288

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna räntekostnader för fastighetslån	72 319	88 944
	Beräknat arvode för revision	8 000	7 000
	Förskottsbetalda årsavgifter för medlemmar	78 000	73 035
	Upplupet styrelsearvode	20 000	20 000
	Beräknade sociala avgifter	6 284	6 284
		184 603	195 263

Not 11	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	18 035 000 18 035 000	18 035 000 18 035 000
	Summa ställda säkerheter	18 035 000	18 035 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga större underhållsarbeten förväntas utföras det närmaste året.

UNDERSKRIFTER

Gävle den 3/5-2017



Mats Hellström



Johanna Moberg



Per Abrahamsson



Patrik Bihl



Patrik Modée

Mån revisionsberättelse har lämnats 12/5 2017



Mikael Johansson
Godkänd revisor

