

# Årsredovisning

---

## *Brf BoKlok Källmurs gård*

769620-1743

Styrelsen för Brf BoKlok Källmurs gård får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

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

h

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf BoKlok Källmurs gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

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. Gästparkeringsplatser 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.

g

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2017-05-31 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mats Hellström	Ordförande
Johanna Moberg	Ledamot
Patrik Bihl	Ledamot
Per Abrahamsson	Ledamot
Hans Eriksson	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 34 (34) medlemmar fördelade på 18 lägenheter.  
4 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

<u>År</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	1053	1053	1053	1053
Resultat efter finansiella poster, tkr	-193	-167	-246	-307
Soliditet%	56	57	56	57
<hr/>				
Eget kapital, tkr	22529	22722	22889	23136
Taxeringsvärde, tkr	26172	26172	26172	24804
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	547	547	547	547
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	8890	8921	9108	9139
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	65,42	65,65	67,02	70,96
Genomsnittlig skuldränta %	2,52	2,79	3,04	3,38
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	30	30	30	30
Anspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	0	0	0	0
Antal överlåtelse	2	4	1	1
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	20935	19054	17 290	13 972

h

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>23 190 000</b>	<b>231 120</b>	<b>-531 941</b>	<b>-167 183</b>	<b>22 721 996</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Balanseras i ny räkning			-224 963	224 963	
Förändring av fond yttre underhåll		57 780		-57 780	
Årets resultat				-193 082	-193 082
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 190 000</b>	<b>288 900</b>	<b>-756 904</b>	<b>-193 082</b>	<b>22 528 914</b>

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	-756 904
Årets resultat	-193 082
<i>Summa</i>	<i>-949 986</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	57 780
Balanseras i ny räkning	-1 007 766
<i>Summa</i>	<i>-949 986</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 053 000	1 053 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 053 000</b>	<b>1 053 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-311 022	-236 028
Personalkostnader	7	-28 255	-26 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-474 000	-474 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-813 277</b>	<b>-736 312</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>239 723</b>	<b>316 688</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 805	-483 871
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-432 805</b>	<b>-483 871</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-193 082</b>	<b>-167 183</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-193 082</b>	<b>-167 183</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-193 082</b>	<b>-167 183</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	39 263 000	39 737 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>39 263 000</i>	<i>39 737 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 263 000</b>	<b>39 737 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		41	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	22 784	20 532
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>22 825</i>	<i>20 573</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		624 698	336 524
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>624 698</i>	<i>336 524</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>647 523</b>	<b>357 097</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 910 523</b>	<b>40 094 097</b>

h

		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 190 000	23 190 000
Fond för yttre underhåll		288 900	231 120
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>23 478 900</i>	<i>23 421 120</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-756 904	-531 941
Årets resultat		-193 082	-167 183
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-949 986</i>	<i>-699 124</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 528 914</b>	<b>22 721 996</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	10	17 061 288	17 121 288
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 061 288</b>	<b>17 121 288</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	10	60 000	60 000
Leverantörsskulder		6 885	6 210
Skatteskulder		69 174	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	184 262	184 603
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>320 321</b>	<b>250 813</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 910 523</b>	<b>40 094 097</b>

eg



## 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

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 053 000	1 053 000
	<b>1 053 000</b>	<b>1 053 000</b>

### Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2017	2016
Ventilation	8 107	7 974
Plantering, träd och buskar	836	543
	<b>8 943</b>	<b>8 517</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Samfällighetsföreningen Källmurs gård	74 277	66 102
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	26 753	23 536
Förvaring huvudnyckel	1 560	1 500
Kabel-TV	37 772	31 320
Bredband	43 200	43 200
	<b>183 562</b>	<b>165 658</b>

### Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 180	4 893
Kreditupplysningar	800	1 400
Porto	1 822	1 692
Webhotell	462	388
Revisionsarvode	7 750	8 375
Föreningsstämma/medlemsmöten/gemensamma aktiviteter	1 566	113
Upprättande av energideklaration	–	13 281
Ekonomisk förvaltning	31 124	30 000
Avgifter Bolagsverket	900	–
Bankkostnader	1 738	1 712
	<b>49 342</b>	<b>61 854</b>

Not 6	Fastighetsavgift	2017	2016
	Fastighetsavgift	69 174	-
		<b>69 174</b>	-

Not 7	Styrelsearvoden och personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	20 000	20 000
	Sociala avgifter	6 755	6 284
	Övriga arvoden	1 500	-
		<b>28 255</b>	<b>26 284</b>

Not 8	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	41 190 000	41 190 000
	Utgående anskaffningsvärden	41 190 000	41 190 000
	Ingående avskrivningar	-1 453 000	-979 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-474 000	-474 000
	Utgående avskrivningar	-1 927 000	-1 453 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>39 263 000</b>	<b>39 737 000</b>
	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 9	Förutbetalda kostnader	2017-12-31	2016-12-31
	Trygg Hansa, fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg	14 424	12 328
	ABJ Boförvaltning AB	8 360	8 204
		<b>22 784</b>	<b>20 532</b>

Not 10	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Stadshypotek, 2,77%, villkorsändras 2019-06-30	5 594 268	5 594 268
	Stadshypotek, 3,41%, villkorsändras 2018-06-30	5 860 500	5 920 500
	Stadshypotek, 1,36%, villkorsändras 2020-06-30	5 666 520	5 666 520
	Avgår: kortfristig del, amortering 2018	-60 000	-60 000
		<b>17 061 288</b>	<b>17 121 288</b>

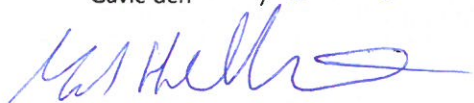
by

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna räntekostnader för fastighetslån	71 978	72 319
	Beräknat arvode för revision	8 000	8 000
	Förskottsbetalda årsavgifter för medlemmar	78 000	78 000
	Upplupet styrelsearvode	20 000	20 000
	Beräknade sociala avgifter	6 284	6 284
		<b>184 262</b>	<b>184 603</b>

Not 12	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	18 035 000 18 035 000	18 035 000 18 035 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 035 000</b>	<b>18 035 000</b>

UNDERSKRIFTER

Gävle den 19 / 2 - 2018



Mats Hellström



Johanna Moberg



Per Abrahamsson

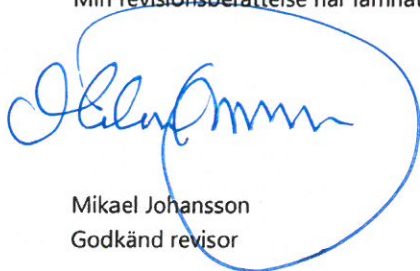


Patrik Bihl



Hans Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 22/2 2018



Mikael Johansson  
Godkänd revisör