

Årsredovisning

Brf BoKlok Källmurs gård

769620-1743

Styrelsen för Brf BoKlok Källmurs gård får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Tilläggsupplysningar	9 - 12
- Underskrifter	12

2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf BoKlok Källmurs gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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. Gästparkeringsplatser finns på föreningens fastighet. Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, finns i anslutning till varje lägenhet.

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 byggfelsförsäkring 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.

Föreningsfrågor

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

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.

5

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2015-05-25 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.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Johansson	Ordinarie
Aktiv revision AB	Suppleant

Föreningens stadgar

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Historiska nyckeltal

<u>År</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning, tkr	1053	1053	1053	1053
Resultat efter finansiella poster, tkr	-246	-307	98	81
Soliditet %	56	57	56	56
<hr/>				
Eget kapital, tkr	22889	23136	23443	23344
Taxeringsvärde, tkr	26172	24804	24804	24804
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	547	547	547	547
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	9108	9139	9360	9364
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	67,02	70,96	72,68	72,71
Genomsnittlig skuldränta %	3,04	3,38	3,79	4,01
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	30	30	30	0
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	0	0	0	0
Antal överlåtelser	1	1	2	0
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	17 290	13 972	12 827	0

Föreningens kommande ekonomiska situation

Föreningen har tre lån hos Stadshypotek AB, villkor finns presenterade i not.

Från och med 2008 har fastighetsskatt för bostäder ersatts med fastighetsavgift beräknad per bostadslägenhet. Fastigheten är efter värdeåret 2011 helt befriad från fastighetsavgift i fem år (2012-2016) därefter belastas den med halv fastighetsavgift år sex - tio (2017-2021) och fr.o.m. år elva (2022) med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2016 till 7 412 kronor per småhus. Alternativt 0,3 % av taxeringsvärdet. Avgiften indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Avskrivning av byggnad har fram till och med 2013 skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Till år 2014 har redovisningsprincipen ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod.

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

Föreningens underhåll och likviditet

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utför ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

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

<u>Planerat underhåll, tkr</u>	<u>2016-2018</u>	<u>2019-2021</u>	<u>2022-2024</u>	<u>2025-2027</u>
Målning fasader	0	1200	0	0
<u>Prognos kassaflöde, tkr</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
IB Likvida medel	420	628	805	994
Årsavgifter	1053	1053	1053	1053
Hysesintäkter	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0
Summa inbetalningar	1053	1053	1053	1053
Löpande reparationer	-15	-15	-16	-16
Planerat underhåll	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	-68	-69	-71
Driftkostnader	-201	-205	-209	-213
Övriga rörelsekostnader	-46	-47	-48	-49
Styrelsearvoden och personalkostnader	-26	-26	-26	-26
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-497	-455	-436	-520
Amorteringar	-60	-60	-60	-60
Summa utbetalningar	-845	-876	-864	-955
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	628	805	994	1092
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	2,83	2,6	2,5	3

by

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-227 822
Årets resultat	-246 338
<i>Summa</i>	<i>-474 160</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	57 780
Balanseras i ny räkning	-531 940
<i>Summa</i>	<i>-474 160</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
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	-263 724	-268 870
Personalkostnader	6	-26 941	-17 197
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-474 000	-474 000
Summa rörelsekostnader		-764 665	-760 067
Rörelseresultat		288 335	292 933
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-534 673	-601 496
Summa finansiella poster		-534 673	-600 027
Resultat efter finansiella poster		-246 338	-307 094
Resultat före skatt		-246 338	-307 094
Årets resultat		-246 338	-307 094

48

BALANSRÄKNING

1

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	40 211 000	40 685 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		40 211 000	40 685 000
Summa anläggningstillgångar		40 211 000	40 685 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 881	-
Övriga fordringar		41	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	20 630	10 677
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		33 552	10 718
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		419 736	242 957
<i>Summa kassa och bank</i>		419 736	242 957
Summa omsättningstillgångar		453 288	253 675
SUMMA TILLGÅNGAR		40 664 288	40 938 675

my

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 190 000	23 190 000
Fond för yttre underhåll		173 340	115 560
<i>Summa bundet eget kapital</i>		23 363 340	23 305 560
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-227 823	137 052
Årets resultat		-246 338	-307 094
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-474 161	-170 042
Summa eget kapital		22 889 179	23 135 518
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	17 481 288	17 541 288
Summa långfristiga skulder		17 481 288	17 541 288
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	60 000	60 000
Leverantörsskulder		38 558	21 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	195 263	180 309
Summa kortfristiga skulder		293 821	261 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 664 288	40 938 675
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		18 035 000	18 035 000
Summa ställda säkerheter		18 035 000	18 035 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

h0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,28	78

Not 2 Nettoomsättningen

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 053 000	1 053 000
	1 053 000	1 053 000

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2015	2014
Reparationer bostad/hyreslokal	–	472
Ventilation	16 375	3 134
Plantering, träd och buskar	5 967	33 188
	22 342	36 794

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Samfällighetsföreningen Källmurs gård	95 863	95 025
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	21 885	20 760
Förvaring huvudnyckel	1 500	–
Kabel-TV	31 320	31 320
Bredband	43 200	43 200
	193 768	190 305

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2015	2014
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 711	-
	Kreditupplysningar	188	375
	Porto	1 689	1 691
	Webbhotell	486	468
	Revisionsarvode	7 250	7 188
	Föreningsstämma/medlemsmöten/gemensamma aktiviteter	558	-
	Styrelsemöten	-	1 500
	Ekonomisk förvaltning	29 375	28 749
	Avgifter Bolagsverket	-	900
	Bankkostnader	357	454
		47 614	41 771

Not 6	Styrelsearvoden och personalkostnader	2015	2014
	Styrelsearvoden	20 500	12 500
	Sociala avgifter	6 441	4 697
		26 941	17 197

Not 7	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	41 190 000	41 190 000
	Utgående anskaffningsvärden	41 190 000	41 190 000
	Ingående avskrivningar	-505 000	-31 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-474 000	-474 000
	Utgående avskrivningar	-979 000	-505 000
	Redovisat värde	40 211 000	40 685 000
	Taxeringsvärden	26 172 000	24 804 000

Not 8	Förutbetalda kostnader	2015-12-31	2014-12-31
	Trygg Hansa, fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg	11 207	10 677
	ABJ Boförvaltning AB	7 923	-
	Låstjänst Alarm i Gävle	1 500	-
		20 630	10 677

Not 9 Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 190 000	115 560	137 051	-307 093	23 135 518
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-307 093	307 093	0
Avsättning fond för yttre unde		57 780	-57 780		0
Årets resultat				-246 338	-246 338
Belopp vid årets utgång	23 190 000	173 340	-227 822	-246 338	22 889 180

Not 10 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Stadshypotek, 2,77%, villkorsändras 2019-06-30	5 594 268	5 594 268
Stadshypotek, 3,41%, villkorsändras 2018-06-30	5 972 130	6 020 970
Stadshypotek, 2,93%, villkorsändras 2016-06-30	5 974 890	5 986 050
Avgår: kortfristig del, amortering 2014	-60 000	-60 000
	17 481 288	17 541 288

ly

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupna räntekostnader för fastighetslån	88 944	89 291
	Beräknat arvode för revision	7 000	7 000
	Förskottsbetalda årsavgifter för medlemmar	73 035	68 248
	Upplupet styrelsearvode	20 000	12 000
	Beräknade sociala avgifter	6 284	3 770
		195 263	180 309

UNDERSKRIFTER

Gävle den 19/4 2016



Mats Hellström



Johanna Moberg



Per Abrahamsson



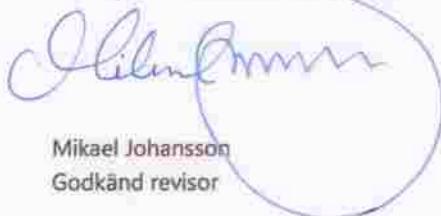
Patrik Bihl

Patrik Modée



Min revisionsberättelse har lämnats

25/4 2016



Mikael Johansson
Godkänd revisor