

ÅRSREDOVISNING

2004-07-01 - 2005-06-30

för

Brf Källan
793200-0248

Arsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Medelsanalys	6
Tilläggsupplysningar	7-12
Budget	13

Brf Källan
793200-0248

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF KÄLLAN

Styrelsen för Brf Källan avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2004-07-01 - 2005-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer

Styrelse och revisorer till och med nästa föreningsstämma:

Ordinarie ledamöter

Gert Almén	ordförande
Tiina Tuomi	sekreterare
Maria Lexhagen	vice ordförande
Alice Jonsson	ledamot
Sven Mathson	ledamot
Magnus Olofsson	Ledamot, (avflyttad)

Styrelsesuppleanter

Håkan Wallin

Revisor

Solweig Reichenberg

Revisorsuppleant

Vakant

I tur att avgå från styrelsen; Gert Almén, Maria Lexhagen, Tiina Tuomi, Alice Jonsson.

I tur att avgå som styrelsesuppleant; Håkan Wallin.

Valberedning

Sammankallande, Jens sjökvist
Niklas Lindström

Stämmor och styrelsesammanträden

Under året har styrelsen hållit 6 st protokollförda sammanträden exkl föreningsstämman.

Brf Källan
793200-0248

Fastigheten

Föreningen omfattar fastigheten Torpet 11, Frösön i Östersunds kommun. På denna fastighet är bostadshus uppförda med sammanlagt 51 lägenheter med en lägenhetsyta av 4.036,5 kvadratmeter. Dessutom uthyres 1 st lokal med en yta av 81,5 kvadratmeter. På fastigheten finns också tillgång till 9 st garage samt 49 st parkeringsplatser.

Taxeringsvärdet på fastigheten är vid räkenskapsårets utgång 14.314.000 kr varav markvärdet 3.528.000 kr. (fg år 14.314.000 kr)

Byggnaden inkl. sophuset har under året avskrivits med 123.614 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Jämtlands Länsförsäkringsbolag.
Avtal med Anticimex AB om garanti mot skadedjur.

Hyressättning

Avgifterna för bostadsrätterna utgjorde 2005-06-30 i genomsnitt 456 kr per kvadratmeter lägenhetsyta och år.

Verksamhetsberättelse samt reparationer och underhåll

Del av pannrum och tvättstuga har byggts om till bastu och relaxavdelning.

Ytterligare ett torkrum i tvättsgan har ställts i ordning.

Förarbete till byggnation av carport har startat. (Bygglovsansökan är inlämnad)

Ett nytt förråd i sophuset har färdigställts.

Byte av alla termostater på elementen i lägenheterna har utförts under året.

Genomgång av ventilationen till samtliga lägenheter. OVK

Föreningen har haft 2 städdagar under året en på våren och en på hösten.

Tyvärr har vi haft vattenskador i 2 st kök och 1 badrum. Kostnaden för detta motsvarar självrisken.

Vi har under året filmat samtliga avloppsstammar i samtliga byggnader.

Löner och arvoden

Arvodet till vicevärden uppgår för året till 30.712 (fg år 23.562) kr exkl. sociala avgifter.

Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB har utfört den ekonomiska förvaltningen till en kostnad av 34.426 (fg år 37.267) kr

Arvoden till styrelse och till revisor har under året uppgått till 11.250 kr

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat

0

Årets resultat

393 833

393 833

Styrelsen föreslår att

till yttre reparationsfond avsättes

393 000

i ny räkning balanseras

833

393 833

Brf Källan
793200-0248

RESULTATRÄKNING

	Not	2004-07-01 2005-06-30	2003-07-01 2004-06-30
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	1 947 653	1 924 232
Övriga intäkter		4	2
		1 947 657	1 924 234
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-1 030 962	-925 454
Fastighetsförsäkring		-25 680	-19 869
Fastighetsadministration	3	-116 058	-98 677
Fastighetsskatt	4	-70 247	-69 221
Summa fastighetskostnader		-1 242 947	-1 113 221
Driftnetto 1		704 710	811 013
Fastighetsunderhåll	5	-33 908	-191 308
Driftnetto 2		670 802	619 705
Avskrivningar enligt plan	6	-283 126	-271 939
Central administration	7	-11 250	-11 050
Rörelseresultat		376 426	336 716
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	8	88 767	2 644
Räntekostnader fastighetslån	9	-71 360	-96 862
Resultat efter finansiella poster		393 833	242 498
Skatt på årets resultat	10	0	0
ARETS RESULTAT		393 833	242 498

Brf Källan
793200-0248

BALANSRÄKNING	Not	2005-06-30	2004-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	11	2 506 152	2 719 918
Maskiner och inventarier	12	73 092	142 452
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		38 409	0
		2 617 653	2 862 370
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		11 600	363 659
		11 600	363 659
Summa anläggningstillgångar		2 629 253	3 226 029
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 333
Skattefordran		83 982	87 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	42 160	47 825
		126 142	137 884
Kassa och bank		1 896 758	1 019 029
Summa omsättningstillgångar		2 022 900	1 156 913
SUMMA TILLGÅNGAR		4 652 153	4 382 942

Brf Källan
793200-0248

BALANSRÄKNING

	Not	2005-06-30	2004-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	14		
Insatser		355 000	355 000
Upplåteseavgift		480	480
Yttre reparationsfond		1 542 939	1 300 029
		1 898 419	1 655 509
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		0	412
Årets resultat		393 833	242 498
		393 833	242 910
Summa eget kapital		2 292 252	1 898 419
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	1 834 518	1 965 042
		1 834 518	1 965 042
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	120 000	110 000
Förskott från kunder		138 761	139 093
Inre reparationsfond	16	123 469	123 584
Leverantörsskulder		65 400	84 738
Skatteskulder		1 041	1 147
Personalens skatter, avgifter och löneavdrag		2 201	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	74 511	60 919
		525 383	519 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 652 153	4 382 942
POSTER INOM LINJEN			
		2005-06-30	2004-06-30
Ställda säkerheter	18	4 031 000	4 031 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Källan
793200-0248

MEDELANALYS

2005-06-30

Kassa, postgiro och bank vid årets början 1 019 029

Rörelsepåverkan

Driftnetto justerat med avsättningar	673 553
Kundfordringar - förändring	2 333
Övriga kortfr. fordringar - förändring	9 409
Kortfristiga skulder - förändring	-3 983
Inflöde-/Utflöde av likvida medel	681 312

Lån/Räntebidrag

Nettoupplåning (upplåning ./ Amortering)	-120 524
Ränteintäkter	88 767
Räntekostnader	-71 360
Inflöde-/Utflöde av likvida medel	-103 117

Investeringar

Investeringar i anläggningstillgångar	-38 409
Försäljning av anläggningstillgångar	352 059
Inflöde-/Utflöde av likvida medel	313 650

Övriga in och utbetalningar

Uttag inre reparationsfond	-14 116
Inflöde-/Utflöde av likvida medel	-14 116

Kassa, postgiro och bank vid årets slut 1 896 758

Förändring av likvida medel under året

Likvid att disponera	1 896 758
-----------------------------	------------------

Förändring av likvida medel under året 877 729

Brf Källan
793200-0248

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som är tillämpade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	2%
Maskiner och inventarier	10-20%

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

RESULTATRÄKNING

Not 1 Hyresintäkter

	2004-07-01 2005-06-30	Kr per/m2	2003-07-01 2004-06-30	Kr per/m2
Årsavgifter bostadsrätt	1 834 629	455	1 839 248	456
Hyresintäkter lokaler	25 200	309	25 364	311
Hyresintäkter garage o p-plats	101 825		88 620	
Avsättning inre reparationsfond	-14 001	-3	-29 000	-7
Övriga intäkter	4		2	
Summa	1 947 657		1 924 234	

Brf Källan
793200-0248

FASTIGHETSKOSTNADER

Not 2 Driftkostnader

	2004-07-01 2005-06-30	Kr per/m2	2003-07-01 2004-06-30	Kr per/m2
<u>Fastighetsskötsel</u>				
Fastighetsskötsel entreprenad	-96 381	-23	-135 567	-33
Snöröjning o markunderhåll	0	0	-10 000	-2
Städning	-288	0	-208	0
Material	-10 677	-3	-11 865	-3
Bevakning o Besiktningskostnader	-4 088	-1	0	0
Övriga externa kostnader	-1 188	0	-12 250	-3
Summa	-112 622	-27	-169 890	-41
<u>Reparationer</u>				
Reparation bostäder	-68 226	-17	-830	0
Reparation lokaler	0	0	-15 515	-4
Reparation installationer	-45 765	-11	-46 202	-11
Reparation utvändigt	-11 128	-3	-12 576	-3
Reparation tomt	0	0	-22 351	-5
Summa	-263 006	-31	-97 474	-23
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>				
El	-75 912	-18	-91 428	-22
Värme	-336 323	-82	-340 653	-83
Vatten o avlopp	-69 179	-17	-80 158	-19
Sophämtning	-51 610	-13	-42 491	-10
Kabel tv, bredband, porttelefon	-122 310	-30	-103 360	-25
Summa	-655 334	-160	-658 090	-159
Summa driftkostnader	-1 030 962	-218	-925 454	-223

Not 3 Fastighetsadministration

	2004-07-01 2005-06-30	Kr per/m2	2003-07-01 2004-06-30	Kr per/m2
Förvaltningsarvode	-34 426	-8	-37 267	-9
Lön fastighetsskötare	-40 216	-10	-31 461	-8
Övriga administrationskostnader	-36 460	-9	-26 855	-7
Summa	-116 058	-28	-98 677	-25

Not 4 Fastighetsskatt

	2004-07-01 2005-06-30	Kr per/m2	2003-07-01 2004-06-30	Kr per/m2
Fastighetsskatt bostad	-65 903	-16	-64 871	-16
Fastighetsskatt lokal	-4 344	-53	-4 350	-53
Summa	-70 247	-69	-69 221	-69

Not 5 Fastighetsunderhåll

	2004-07-01 2005-06-30	Kr per/m2	2003-07-01 2004-06-30	Kr per/m2
Underhåll lokaler	0	0	-41 158	-10
Underhåll installationer	-33 908	-8	-136 932	-33
Underhåll huskropp utvändigt	0	0	-10 520	-3
Underhåll markytor	0	0	-2 698	-1
Summa	-33 908	-8	-191 308	-47

Brf Källan
793200-0248

Not 6 Avskrivningar enligt plan

	2004-07-01	2003-07-01
	2005-06-30	2004-06-30
Avskrivningar på byggnader	-128 614	-123 614
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-69 360	-69 360
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-3 964	-3 966
Förändring bostadslåneskuld	-81 188	-74 999
Summa	-283 126	-271 939

Not 7 Central administration

	2004-07-01	2003-07-01
	2005-06-30	2004-06-30
Styrelsearvoden	-9 250	-9 050
Revisionskostnader	-2 000	-2 000
Summa	-11 250	-11 050

Not 8 Ränteintäkter

	2004-07-01	2003-07-01
	2005-06-30	2004-06-30
Ränteintäkter	87 336	1 131
Skattefria ränteintäkter	1 430	1 513
Summa	88 766	2 644

Not 9 Räntekostnader m m

	2004-07-01	2003-07-01
	2005-06-30	2004-06-30
Räntekostnader fastighetslån	-71 360	-94 864
Övriga finansiella kostnader	0	-1 931
Summa	-71 360	-96 795

Not 10 Beräkning schablonskatt

	2004-07-01	2003-07-01
	2005-06-30	2004-06-30
Taxeringsvärde	14 314 000	14 314 000
3% av taxeringsvärde	429 420	429 420
Ränteintäkter	87 336	1 131
Räntebidrag	0	0
Räntekostnader	-71 360	-96 864
Summa	445 396	333 687
Ackumulerat underskott	-874 635	-1 208 322
Beskattningsunderlag	-429 239	-874 635
Schablonskatt (28%)	0	0

Brf Källan
793200-0248

BALANSRÄKNING

Not 11 Byggnader och mark

Byggnader	2005-06-30	2004-06-30
Ingående anskaffningsvärde	4 630 862	4 630 862
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 630 862	4 630 862
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 351 964	-2 228 350
Årets avskrivningar enligt plan	-128 614	-123 614
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 480 578	-2 351 964
Utgående bokfört värde	2 150 284	2 278 898
 Mark	 122 500	 122 500
 Markinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	19 828	19 828
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 828	19 828
Ingående avskrivningar enligt plan	-15 864	-11 898
Årets avskrivningar enligt plan	-3 964	-3 966
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 828	-15 864
Utgående bokfört värde	0	3 964
Balans post bostadslån	233 368	314 556
 Utgående bokfört värde totalt	 2 506 152	 2 719 918
Taxeringsvärden		
Byggnader	10 786 000	10 786 000
Mark	3 528 000	3 528 000
Summa	14 314 000	14 314 000
 varav bostäder	 13 879 000	 13 879 000
varav lokaler	435 000	435 000
Summa	14 314 000	14 314 000

Not 12 Maskiner och inventarier

	2005-06-30	2004-06-30
Ingående anskaffningsvärde	421 677	412 350
Inköp	0	9 327
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	421 677	421 677
Ingående avskrivningar enligt plan	-279 225	-209 865
Årets avskrivningar enligt plan	-69 360	-69 360
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-348 585	-279 225
Utgående planenligt restvärde	73 092	142 452

Brf Källan
793200-0248

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2005-06-30	2004-06-30
Förutbetalda försäkring	4 461	4 680
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	37 699	37 783
Summa	42 160	47 825

Not 14 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	355 000	480	1 300 029	412	242 498
Avsättning till fond för yttre underhåll			242 910	-412	-242 498
Årets resultat					393 833
Utgående balans	355 000	480	1 542 939	0	393 833

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Bundet	2005-06-30	2004-06-30
Stadshypotek	3,15%	3 ,mån, rörlig	1 019 600	1 029 900
Stadshypotek	2,90%	3 ,mån, rörlig	420 150	429 186
SBAB	6,29%	2008-12-17	233 368	314 556
Nordea Hypotek	2,78%	rörlig	281 400	301 400
Summa			1 954 518	2 075 042
Kortfristig del			120 000	110 000
Amortering år 2-5			480 000	440 000
Amortering efter år 5			1 354 518	1 525 042
Summa skuld			1 954 518	2 075 042

Brf Källan
793200-0248

Not 16 Medlemarnas reparationsfond

	2005-06-30	2004-06-30
Inre reparationsfond		
Behållning 1 jan	123 585	128 142
Avsättning	14 001	29 000
Uttag	-14 116	-33 558
Behållning 31 dec	123 470	123 585

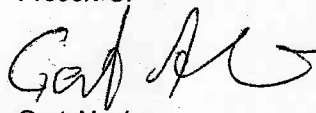
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

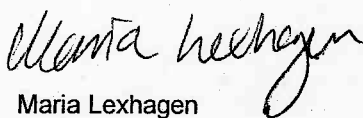
	2005-06-30	2004-06-30
Upplupna utgiftsräntor	7 355	232
Övriga uppl kostn och förutbet intäkter	67 156	60 687
Summa	74 511	60 919

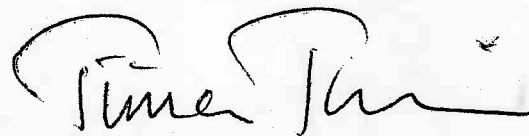
Not 18 Ställda säkerheter

	2005-06-30	2004-06-30
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 031 000	4 031 000
Summa	4 031 000	4 031 000

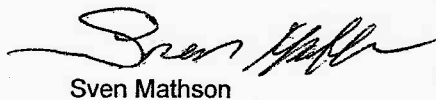
Frösön 18/10 2005


Gert Almén


Maria Lexhagen


Tiina Tuomi


Alice Jonsson


Sven Mathson

Brf Källan
793200-0248

	Budget	Ufall	Budget
Budget	2004-01-01 2004-12-31	2004-07-01 2005-06-30	2005-07-01 2006-06-30
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1 968 424	2 007 653	1 968 424
Avsättning inre fond	-14 000	-60 000	-14 000
Övriga intäkter		4	0
	1 954 424	1 947 657	1 954 424
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
El	-95 000	-75 912	-80 000
Fjärrvärme	-410 000	-336 323	-350 000
Vatten	-70 000	-69 179	-75 000
Sophämtning	-60 500	-51 610	-55 000
Kabel tv, bredband, porttelefon	-125 500	-122 310	-125 000
Fastighetsskötsel	-96 565	-112 622	-115 000
Reparationer	-100 000	-263 006	-250 000
Fastighetsförsäkring	-25 000	-25 680	-28 000
Fastighetsadministration	-95 000	-116 058	-110 000
Fastighetsskatt	-70 000	-70 247	-74 000
Summa fastighetskostnader	-1 147 565	-1 242 947	-1 262 000
Driftnetto 1	806 859	704 710	692 424
Fastighetsunderhåll	-300 000	-33 908	-300 000
Driftnetto 2	506 859	670 802	392 424
Avskrivningar enligt plan	-270 000	-283 126	-280 000
Central administration	-11 000	-11 250	-11 500
Rörelseresultat	225 859	376 426	100 924
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	0	88 767	10 000
Räntekostnader fastighetslån	-80 000	-71 360	-65 000
Resultat efter finansiella poster	145 859	393 833	45 924
Skatt på årets resultat	0	0	0
ARETS RESULTAT	145 859	393 833	45 924