

ÅRSREDOVISNING

2008-07-01 - 2009-06-30

för

Brf Källan
793200-0248

Arsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Medelsanalys	6
Tilläggsupplysningar	7-12
Budget	13
Likviditetsprognos	14
Revisionsberättelse	

Brf Källan
793200-0248

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF KÄLLAN

Styrelsen för Brf Källan avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2008-07-01 - 2009-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer

Styrelse och revisorer till och med nästa föreningsstämma:

Ordinarie ledamöter

Gert Almén

Eva Östlund

Sören Olofsson

Mikael Backman

Jan Larsson

ordförande

sekreterare

ledamot

ledamot

ledamot

Styrelsesuppleanter

Daniel Hallström

Sven Erik Jönsson

Revisor

Solweig Reichenberg

Revisorsuppleant

Vakant

I tur att avgå från styrelsen; Eva Östlund 2/2, Mikael Backman 2/2, Sören Olofsson 1/1 och Jan Larsson 1/1.

I tur att avgå som styrelsesuppleant; Daniel Hallström 2/2, Sven-Erik Jönsson 1/1.

Valberedning

Sammankallande, Niklas Lindström

Stämmor och styrelsesammanträden

Under året har styrelsen hållit 5 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, 39 st carport platser samt 10 st parkeringsplatser inkl 4 st gästparkeringar

Taxeringsvärdet på fastigheten är vid räkenskapsårets utgång 20.456.000 kr varav markvärdet 4.745.000 kr. (fg år 20.456.000 kr)

Byggnaden inkl. sophuset har under året avskrivits med 157.191 kr.

Fastighetsförsäkring

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

Hyressättning

Avgifterna för bostadsrätterna utgjorde 2009-06-30 i genomsnitt 467 kr per kvadratmeter lägenhetsyta och år.

Verksamhetsberättelse samt reparationer och underhåll

- Genomförda städdagar 2 st höst/vår.
- Inköp bokninstavla till tvättstugan.
- Uppgradering bredband till 40/40 ifrån 4/4 fiberanslutning.
- Inköp av utemöbler och gemensam grill
- Inköp av dammsugare till tvättstugan.
- Åtgärdad vattenskada i källaren/garage 11 B

Löner och arvoden

Arvodet till vicevärden uppgår för året till 48.000 kr.

Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB har utfört den ekonomiska förvaltningen till en kostnad av 36.856 kr.

Arvoden till styrelse och till revisor har under året uppgått till 14.100 kr

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	2 943
Årets resultat	286 950
	289 893

Styrelsen föreslår att

till yttre reparationsfond avsättes	289 000
i ny räkning balanseras	893
	289 893

Brf Källan
793200-0248

RESULTATRÄKNING

	Not	2008-07-01 2009-06-30	2007-07-01 2008-06-30
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	2 026 053	1 961 266
		2 026 053	1 961 266
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-1 237 056	-1 390 227
Fastighetsförsäkring		-42 261	-39 878
Fastighetsadministration	3	-120 827	-105 038
Fastighetsskatt	4	-64 360	-68 743
Summa fastighetskostnader		-1 464 504	-1 603 886
Driftnetto 1		561 549	357 380
Fastighetsunderhåll	5	-38 181	-132 483
Driftnetto 2		523 368	224 897
Avskrivningar enligt plan	6	-158 440	-205 024
Central administration	7	-14 100	-19 500
Rörelseresultat		350 828	373
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	8	11 783	12 505
Räntekostnader fastighetslån	9	-75 661	-76 608
Resultat efter finansiella poster		286 950	-63 730
Skatt på årets resultat	10	0	106 014
ÅRETS RESULTAT		286 950	42 284

Brf Källan
793200-0248

BALANSRÄKNING

Not 2009-06-30 2008-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	11	2 808 710	2 963 614
Maskiner och inventarier	12	4 882	6 131
		2 813 592	2 969 745

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		11 600	11 600
		11 600	11 600

Summa anläggningstillgångar

2 825 192 2 981 345

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran		90 921	89 022
Övriga fordringar		8 588	7 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	59 314	54 755
		158 823	151 015

Kassa och bank

1 809 975 1 329 590

Summa omsättningstillgångar

1 968 798 1 480 605

SUMMA TILLGÅNGAR

4 793 990 4 461 950

Brf Källan
793200-0248

BALANSRÄKNING	Not	2009-06-30	2008-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	14		
Insatser		355 000	355 000
Upplåteseavgift		480	480
Yttre reparationsfond		2 161 939	2 121 939
		2 517 419	2 477 419
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 943	659
Årets resultat		286 950	42 284
		289 893	42 943
Summa eget kapital		2 807 312	2 520 362
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	1 524 470	1 563 806
		1 524 470	1 563 806
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	39 336	39 336
Förskott från kunder		155 101	64 747
Inre reparationsfond	16	144 031	143 501
Leverantörsskulder		103 296	64 346
Skatteskulder		0	0
Personalens skatter, avgifter och löneavdrag		2 056	3 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	18 388	62 022
		462 208	377 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 793 990	4 461 950
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	18	4 031 000	4 031 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Källan
793200-0248

MEDELANALYS

	2009-06-30	2008-06-30
Kassa, postgiro och bank vid årets början	1 329 590	1 399 548
Rörelsepåverkan		
Driftnetto justerat med avsättningar	523 269	234 398
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-7 808	-80 962
Kortfristiga skulder - förändring	83 896	-126 636
Inflöde-/Utflöde av likvida medel	599 357	26 800
Lån/Räntebidrag		
Amorteringar	-39 336	-89 680
Ränteintäkter	11 783	12 505
Räntekostnader	-75 661	-76 608
Inflöde-/Utflöde av likvida medel	-103 214	-153 783
Investeringar		
Investeringar i anläggningstillgångar	-2 287	-26 369
Försäljning av anläggningstillgångar	0	0
Inflöde-/Utflöde av likvida medel	-2 287	-26 369
Övriga in och utbetalningar		
Uttag inre reparationsfond	-13 471	-22 620
Egna skatter	0	106 014
Inflöde-/Utflöde av likvida medel	-13 471	83 394
Kassa, postgiro och bank vid årets slut	1 809 975	1 329 590
Förändring av likvida medel under året		
Likvid att disponera	1 809 975	1 329 590
Förändring av likvida medel under året	480 385	-69 958

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	2-5%
Maskiner och inventarier	10-20%

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

RESULTATRÄKNING

Not 1 Hyresintäkter	2008-07-01	Kr	2007-07-01	Kr
	2009-06-30	per/m2	2008-06-30	per/m2
Årsavgifter bostadsrätt	1 886 070	467	1 835 667	455
Hyresintäkter lokaler	25 835	317	25 200	309
Hyresintäkter garage o p-plats	128 145		129 400	
Avsättning inre reparationsfond	-14 001	-3	-29 001	-7
Summa	2 026 053		1 961 266	

Brf Källan
793200-0248

FASTIGHETSKOSTNADER

Not 2 Driftkostnader	2008-07-01	Kr	2007-07-01	Kr
	2009-06-30	per/m2	2008-06-30	per/m2
<u>Fastighetsskötsel</u>				
Fastighetsskötsel entreprenad	-114 773	-28	-119 480	-29
Snöröjning o markunderhåll	-12 936	-3	0	0
Material	-14 626	-4	-4 041	-1
Bevakning o Besiktningskostnader	-28 594	-7	0	0
Övriga externa kostnader	-9 932	-2	-270	0
Summa	-180 861	-44	-123 791	-30
<u>Reparationer</u>				
Reparation bostäder	0	0	-2 577	-1
Reparation lokaler	0	0	-774	0
Reparation gemensamma lokaler	-17 361	-4	0	0
Reparation installationer	-43 529	-11	-22 351	-5
Reparation utvändigt	-6 636	-2	-386 490	-94
Reparation tomt	-9 279	-2	-7 150	-2
Summa	-76 805	-19	-419 342	-102
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>				
El	-232 052	-56	-193 992	-47
Värme	-417 371	-101	-383 340	-93
Vatten o avlopp	-86 823	-21	-80 220	-19
Sophämtning	-55 903	-14	-52 957	-13
Kabel tv, bredband, internet, telefon vicevärd	-187 241	-45	-136 585	-33
Summa	-979 390	-237	-847 094	-205
Summa driftkostnader	-1 237 056	-300	-1 390 227	-337
Not 3 Fastighetsadministration	2008-07-01	Kr	2007-07-01	Kr
	2009-06-30	per/m2	2008-06-30	per/m2
Förvaltningsarvode	-36 856	-9	-38 931	-9
Lön fastighetsskötare inkl sociala avgifter	-64 879	-16	-56 373	-14
Konsultarvoden	-6 334	-2	0	0
Övriga administrationskostnader	-12 758	-3	-9 734	-2
Summa	-120 827	-30	-105 038	-25
Not 4 Fastighetsskatt	2008-07-01	Kr	2007-07-01	Kr
	2009-06-30	per/m2	2008-06-30	per/m2
Fastighetsskatt bostad	0	0	-34 983	-9
Fastighetsavgift (1.200 kr per lägenhet 12 månader; 51 lgh)	-61 200	-15	-30 600	-8
Fastighetsskatt lokal	-3 160	-39	-3 160	-39
Summa	-64 360	-54	-68 743	-56

Brf Källan
793200-0248

Not 5 Fastighetsunderhåll	2008-07-01	Kr	2007-07-01	Kr
	2009-06-30	per/m2	2008-06-30	per/m2
Underhåll installationer	0	0	-132 483	-32
Underhåll huskropp utvändigt	-38 181	-9	0	0
Summa	-38 181	-9	-132 483	-32

Not 6 Avskrivningar enligt plan	2008-07-01	2007-07-01
	2009-06-30	2008-06-30
Avskrivningar på byggnader	-157 191	-154 567
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-1 249	-113
Förändring bostadslåneskuld	0	-50 344
Summa	-158 440	-205 024

Not 7 Central administration	2008-07-01	2007-07-01
	2009-06-30	2008-06-30
Styrelsearvoden	-11 100	-16 500
Revisionskostnader	-3 000	-3 000
Summa	-14 100	-19 500

Not 8 Ränteintäkter	2008-07-01	2007-07-01
	2009-06-30	2008-06-30
Ränteintäkter	9 963	10 994
Skattefria ränteintäkter	1 820	1 511
Summa	11 783	12 505

Not 9 Räntekostnader m m	2008-07-01	2007-07-01
	2009-06-30	2008-06-30
Räntekostnader fastighetslån	-75 649	-76 608
Summa	-75 649	-76 608

Not 10 Beräkning schablonskatt	2008-07-01	2007-07-01
	2009-06-30	2008-06-30
Ränteintäkter	9 963	10 994
Summa	9 963	10 994
Akkumulerat underskott	-58 376	-69 370
Beskattningsunderlag	-48 413	-58 376
Ingen skatt tax 2008 p g a ändrade regler		106 014
Schablonskatt (28%)	0	106 014

Brf Källan
793200-0248

BALANSRÄKNING

Not 11 Byggnader och mark

Byggnader	2009-06-30	2008-06-30
Ingående anskaffningsvärde	5 790 461	5 790 461
Årets anskaffningar	2 287	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 792 748	5 790 461
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 949 347	-2 794 780
Årets avskrivningar enligt plan	-157 191	-154 567
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 106 538	-2 949 347
Utgående bokfört värde	2 686 210	2 841 114
 Mark	 122 500	 122 500
 Markinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	19 828	19 828
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 828	19 828
Ingående avskrivningar enligt plan	-19 828	-19 828
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 828	-19 828
Utgående bokfört värde	0	0
 Balans post bostadslån	 0	 0
Utgående bokfört värde totalt	2 808 710	2 963 614
 Taxeringsvärden		
Byggnader	15 711 000	15 711 000
Mark	4 745 000	4 745 000
Summa	20 456 000	20 456 000
 varav bostäder	 20 140 000	 20 140 000
varav lokaler	316 000	316 000
Summa	20 456 000	20 456 000

Not 12 Maskiner och inventarier

	2009-06-30	2008-06-30
Ingående anskaffningsvärde	428 772	422 528
Inköp	0	6 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	428 772	428 772
Ingående avskrivningar enligt plan	-422 641	-422 528
Årets avskrivningar enligt plan	-1 249	-113
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-423 890	-422 641
Utgående planenligt restvärde	4 882	6 131

Brf Källan
793200-0248

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-06-30	2008-06-30
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	59 314	54 755
Summa	59 314	54 755

Not 14 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	355 000	480	2 121 939	659	42 284
Avsättning till fond för yttre underhåll			40 000	2 284	-42 284
Årets resultat					286 950
Utgående balans	355 000	480	2 161 939	2 943	286 950

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Bundet	2009-06-30	2008-06-30
Stadshypotek lån 53483	2,31%	3 ,mån, rörlig	978 400	988 700
Stadshypotek lån 45397	2,06%	3 ,mån, rörlig	384 006	393 042
Nordea Hypotek	3,50%	rörlig	201 400	221 400
Summa			1 563 806	1 603 142
Kortfristig del			39 336	39 336
Amortering år 2-5			157 344	157 344
Amortering efter år 5			1 367 126	1 406 462
Summa skuld			1 563 806	1 603 142

Brf Källan
793200-0248

Not 16 Medlemarnas reparationsfond

	2009-06-30	2008-06-30
Inre reparationsfond		
Behållning 1 jan	143 501	137 120
Avsättning	14 001	29 001
Uttag	-13 471	-22 620
Behållning 31 dec	144 031	143 501

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-06-30	2008-06-30
Upplupna utgiftsräntor	4 753	12 659
Övriga uppl kostn och förutbet intäkter	13 635	49 363
Summa	18 388	62 022

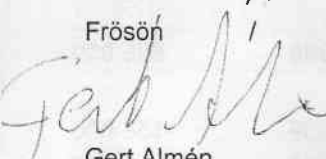
Not 18 Ställda säkerheter

	2009-06-30	2008-06-30
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 031 000	4 031 000
Summa	4 031 000	4 031 000

8/11

Frösön

2009



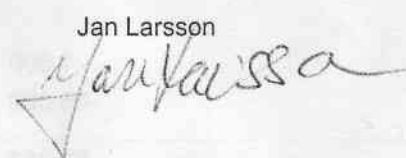
Gert Almén



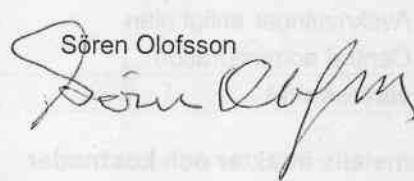
Mikael Backman



Eva Östlund



Jan Larsson



Sören Olofsson

Brf Källan
793200-0248

	Budget	Ufall	Budget
Budget	2007-07-01 2008-06-30	2008-07-01 2009-06-30	2009-07-01 2010-06-30
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1 990 792	2 040 054	2 105 000
Avsättning inre fond	-30 000	-14 001	-30 000
	1 960 792	2 026 053	2 075 000
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
El	-180 000	-232 052	-244 000
Fjärrvärme	-350 000	-417 371	-435 000
Vatten	-80 000	-86 823	-90 000
Sophämtning	-55 000	-55 903	-57 000
Kabel tv, bredband, internet, telefon vicevärd	-140 000	-187 241	-190 000
Fastighetsskötsel	-150 000	-180 861	-180 000
Reparationer	-400 000	-76 805	-75 000
Fastighetsförsäkring	-35 000	-42 261	-44 000
Fastighetsadministration	-110 000	-120 827	-110 000
Fastighetsskatt	-62 000	-64 360	-65 000
Summa fastighetskostnader	-1 562 000	-1 464 504	-1 490 000
Driftnetto 1	398 792	561 549	585 000
Fastighetsunderhåll	0	-38 181	0
Driftnetto 2	398 792	523 368	585 000
Avskrivningar enligt plan	-280 000	-158 439	-158 000
Central administration	-11 500	-14 100	-15 000
Rörelseresultat	107 292	350 829	412 000
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	1 000	11 783	10 000
Räntekostnader fastighetslån	-85 000	-75 661	-136 000
Resultat efter finansiella poster	23 292	286 951	286 000
Skatt på årets resultat	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	23 292	286 951	286 000

Brf Källan
793200-0248

	Ufall	Budget
Likviditetsprognos	2008-07-01 2009-06-30	2009-07-01 2010-06-30
Från den löpande verksamheten		
	523 269	570 000
Ingående kassa	1 329 590	1 809 975
Ingående kortfristiga fordringar	151 015	158 823
Ingående korta skulder	-194 945	-278 841
	1 285 660	2 259 957
Årets investeringar och upplåning		
Investering	-2 287	-3 600 000
Nyupplåning		2 400 000
Amortering	-39 336	-119 336
Ränteintäkter	11 783	10 000
Räntekostnader fastighetslån	-75 661	-136 000
Uttag inre rep fond	-13 471	-30 000
Skatt på årets resultat	0	0
Summa	-118 972	-1 475 336
	1 166 688	784 621
Utgående fordringar	-158 823	-100 000
Utgående korta skulder	278 841	150 000
Beräknad utgående kassa	1 809 975	834 621

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Källan
Org.nr 793200-0248**

Revisionsberättelse

Jag har granskat bostadsrättsföreningen Källans redovisning, bokföring och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2008-07-01 – 2009-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

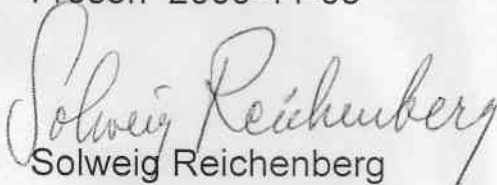
Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att

- föreningen fastställer resultat- och balansräkningen
- disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Frösön 2009-11-05


Solweig Reichenberg
av föreningen vald revisor