

Årsredovisning

2011-07-01 – 2012-06-30

Brf Källan

Org nr 793200-0248

Styrelsen för Brf Källan

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2011-07-01 – 2012-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Nyckeltal	6-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12-17
Underskrifter	17
Budget	18

Kontaktinformation

Brf Källan

Fröjavägen 11-13, 832 47 Frösön

Hemsida www.brfkallan.se

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Torpet 11, Frösön i Östersunds kommun. Fastighetens adress är Fröjavägen 11-13. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 51 st lägenheter och 2 st mindre lokaler. På fastigheten finns tillgång till 39 st carport, 9 st garage och cirka 15 st parkeringsplatser.

Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 281 kvm, varav 4 036 kvm utgör lägenhetsyta och 245 kvm lokalyta. Av lokalytan är 88,5 kvm uthyrd som lokal, Resterande 163,5 kvm hänförs till garagen.

Lägenhetsfördelning

9 st 2 rum och kök med en
genomsnittlig yta av 57,5 kvm

33 st 3 rum och kök med en
genomsnittlig yta av 81,3 kvm

9 st 4 rum och kök med en
genomsnittlig yta av 92,83 kvm

Av dessa lägenheter är samtliga
upplåtna med bostadsrätt

Föreningen hyr ut 2 st lokaler, 9 st
garage, 39 carport, samt ett antal p-
platser.

Avgifter och hyror

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,3 %
av föreningens totala intäkter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos
Jämtlands länsförsäkringsbolag.
Föreningen har också avtal med
Anticimex angående skadedjurs-
bekämpning

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2010;

Byggnad	19 080 000
Mark	<u>6 249 000</u>
	25 329 000

Fastighetens tekniska status

Föreningen har ingen upprättad underhållsplan utan utgår en del från den tekniska besiktningen som genomförs kontinuerligt.

<i>Genomfört underhåll, kr</i>	<i>År</i>	<i>Belopp</i>
<i>Lekutrustning</i>	<i>2011-2012</i>	<i>36 tkr</i>
<i>Ny tvätturustning</i>	<i>2011-2012</i>	<i>72 tkr</i>
<i>Fönsterbyte samt vindsisolering</i>	<i>2010-2011</i>	<i>5 3 milj</i>
<i>Elkabel</i>	<i>2010-2011</i>	<i>35 tkr</i>
<i>Anslutningspunkt fiber</i>	<i>2010-2011</i>	<i>24 tkr</i>
<i>Bidrag byte Stamledning badrum</i>	<i>2010-2011</i>	<i>60 tkr</i>

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning alternativt avsättes till föreningens fond för fastighetsunderhåll. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-04-15 hos länsstyrelsen och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta. Föreningens

nuvarande stadgar registrerades 1995-03-29

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening; en styrelseledamot i förening med Niklas Lindström (vice värd).

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 65 st medlemmar fördelade på 51 st medlemslägenheter

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighets-ekonomi Michael Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mitt

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningstämma den 24 november 2011 haft följande sammansättning

Gert Almén (2/2)	Ledamot, ordf
Ewa Östlund (1/2)	Ledamot
Pelle Törnqvist (1/2)	Ledamot
Nico Blagojevic (1/1)	Ledamot
Bengt Sahlin (1/1)	Ledamot
Jimmy Edling (1/2)	Suppl.
Jan Larsson (1/1)	Suppl.

Revisorer

Solveig Reichenberg, förtroendevald

Valberedning

Niklas Lindström

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 5 st protokollförda möten under 2011/2012

- Extra storstädning av källargångar samt tvättstuga och bastu.
- Lagning av stuprännor 11 A.
- Slutbesiktning efter fönsterbyten.
- Inköp av utemöbler.
- Målning av samtliga entréförråd.

Vice Vård

Niklas Lindström

Löpande reparationer under året har uppgått till 16 837 kr (f g år 20 595 kr). Beloppet består av ett stort antal mindre kostnadsposter;

Årets överlåtelse

Lägenhet nr 4 Fröjavägen 11 B, ägare Niklas o Christina Svärdröm är såld till Anna Hermansson

Lägenhet nr 2 Fröjavägen 11 C, ägare Andreas Svensson är såld till Mikaela Allander.

Lägenhet nr 21 Fröjavägen 11 C, ägare Sara Hedin och Jimmy Edling är såld till Charlotte Dufenberg Melsvik

Lägenhet nr 18 Fröjavägen 13 D, ägare Veronica Jonsson och Krister Myhr är såld till Ulla Vikman.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Balanserat resultat	59 390
Årets resultat	173 982
	233 372

Årets händelser

- Vårstädning av gården samt höstfest
- Inköpa och uppsättande av lekställning.
- Åtgärdande av vattenskada, badrun, 13 B.

Styrelsen föreslår stämman att

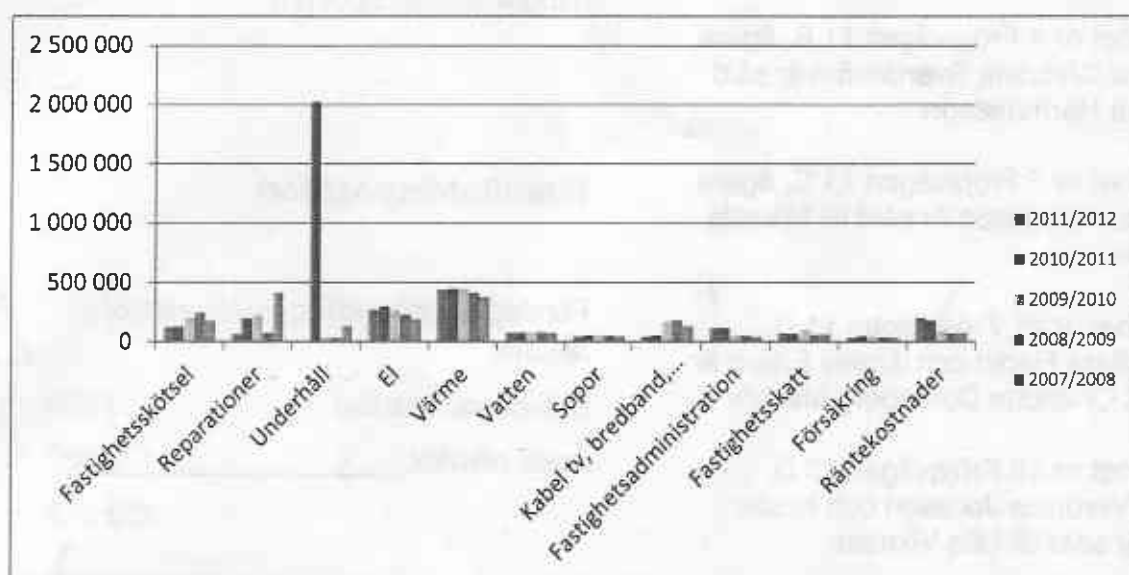
till yttre fond avsätts	230 000
I ny räkning överföres	3 372
	233 372

Nyckeltal	2012-06-30	2011-06-30	2010-06-30	2009-06-30	2008-06-30
Årsavgift/kvm bostadsrättyta, kr	478	478	477	467	455
Lokalhyror per kvm lokalyta, kr	325	325	325	317	309
Lån per kvm bostadsrättyta, kr	1 275	1 299	378	387	397
Lån per total uthyrd kvm	1 249	1 273	370	380	389
Genomsnittlig skuldränta %	3,97%	5,39%	6,28%	4,78%	4,78%
Fastighetens belåningsgrad	96,86%	94,59%	57,44%	55,68%	54,09%

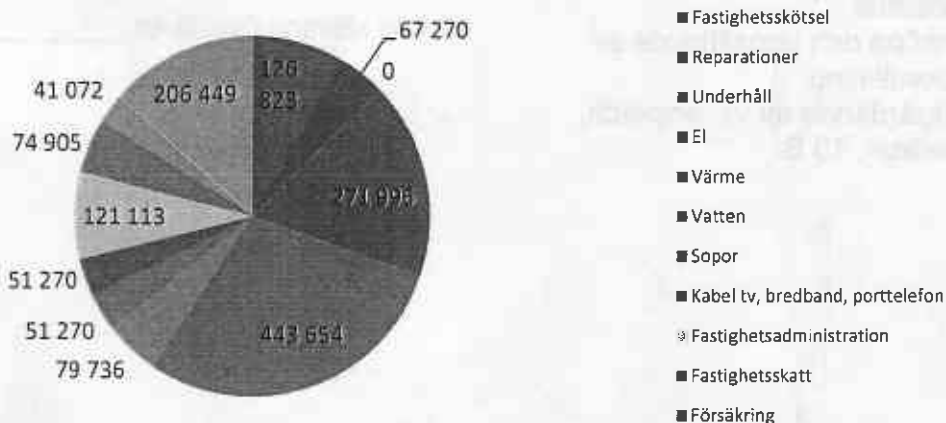
*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde

Tabeller och Grafer

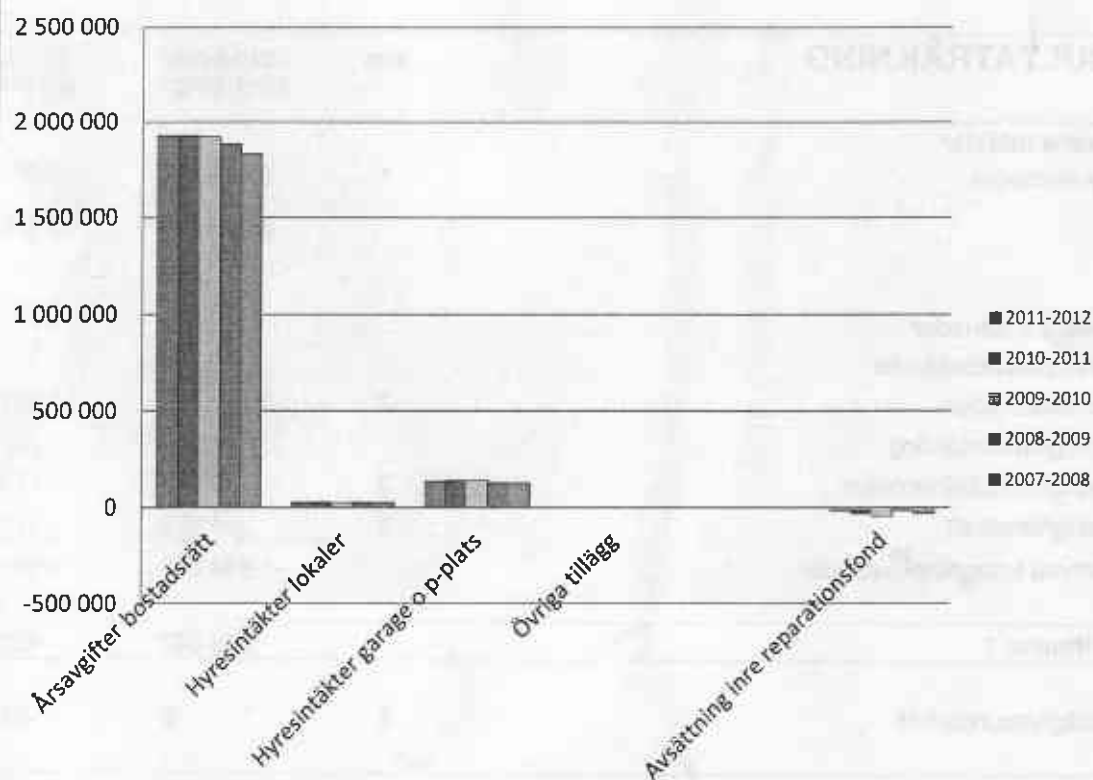
Kostnadsutveckling



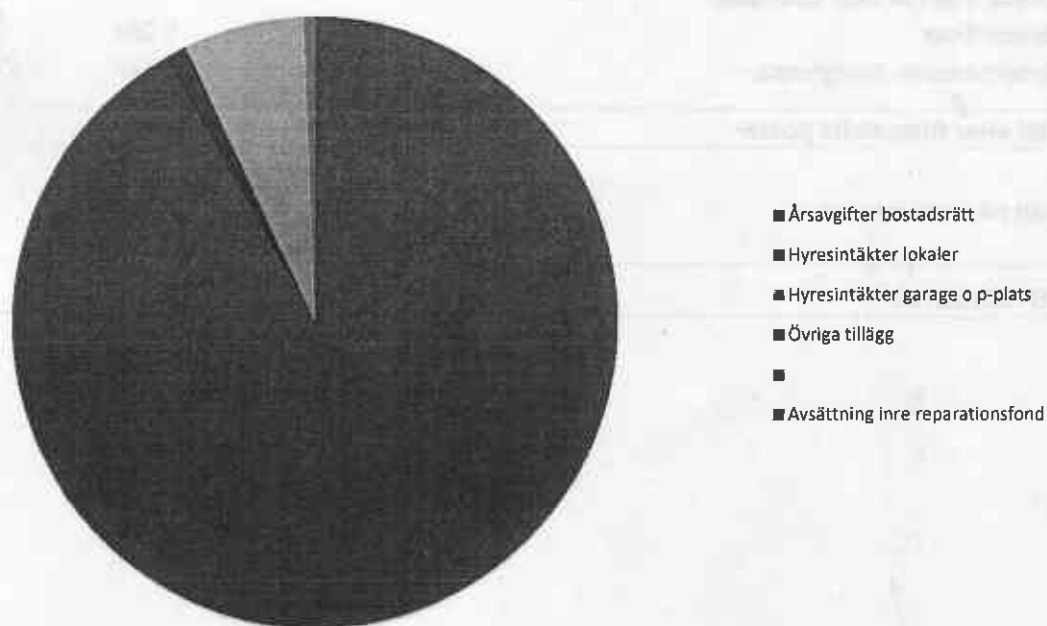
Kostnadsfördelning 2011/2012



Fördelning av intäkter de senaste fem åren



Intäktsfördelning 2011/2012



RESULTATRÄKNING

	Not	2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	2 079 568	2 068 170
		2 079 568	2 068 170
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-1 207 171	-1 401 057
Fastighetsförsäkring		-41 072	-53 516
Fastighetsadministration	3	-121 113	-119 681
Fastighetsskatt	4	-74 905	-71 692
Summa fastighetskostnader		-1 444 261	-1 645 946
Driftnetto 1		635 307	422 224
Fastighetsunderhåll	5	0	-24 975
Driftnetto 2		635 307	397 249
Avskrivningar enligt plan	6	-244 600	-197 030
Central administration	7	-14 700	-18 500
Rörelseresultat		376 007	181 719
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	8	6 554	73
Räntekostnader fastighetslån	9	-206 449	-182 319
Resultat efter finansiella poster		176 112	-527
Skatt på årets resultat		-2 130	1 565
ÅRETS RESULTAT		173 982	1 038

BALANSRÄKNING

Not 2012-06-30 2011-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggning	10	5 311 630	5 543 607
Inventarier	11	112 852	14 046
		5 424 482	5 557 653

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		11 600	11 600
		11 600	11 600

Summa anläggningstillgångar

5 436 082 5 569 253

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran		81 512	84 375
Övriga fordringar		7 208	8 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	130 228	101 803
		218 948	195 063

Kassa och bank

1 010 710 924 133

Summa omsättningstillgångar

1 229 658 1 119 196

SUMMA TILLGÅNGAR

6 665 740 6 688 449

BALANSRÄKNING

	Not	2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		355 000	355 000
Upplåtelseavgift		480	480
Yttre reparationsfond		448 939	448 939
		804 419	804 419
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		59 390	58 352
Årets resultat		173 982	1 038
		233 372	59 390
Summa eget kapital		1 037 791	863 809
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	5 046 582	5 145 110
		5 046 582	5 145 110
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	98 528	98 528
Avsatt till medlemmarnas rep.fond	15	175 762	161 761
Förskott från kunder		65 375	160 711
Leverantörsskulder		219 085	245 317
Övriga kortfristiga skulder		2 961	2 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	8 586	3 000
		581 367	679 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 665 740	6 688 449
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	17	5 330 000	5 330 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	376 007	181 719
Återföring gjorda avskrivningar	244 600	197 030
Återförd avsättning till inre reparationsfond	14 001	29 001
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	634 608	407 750
Erhållen ränta	6 554	73
Erlagd ränta	-206 449	-182 319
Betald inkomstskatt	-2 130	1 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten	432 583	227 069
Förändring av rörelseresultat		
Kundfordringar - förändring	0	0
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-23 885	-710
Kortfristiga skulder - förändring	-112 164	63 063
Kassaflöde från rörelseresultat	-136 049	62 353
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	0	0
Investering i anläggningstillgång	0	-252 471
Inköp inventarier	-111 429	-4 648
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-111 429	-257 119
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	0	0
Upptagna lån	0	727 793
Amortering av skuld	-98 528	-240 332
Utbetalda medel ur inre reparationsfond	0	-18 529
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-98 528	468 932
Årets kassaflöde	86 577	501 235
Likvida medel vid årets början	924 133	422 898
Kursdifferens i likvida medel	0	0
Likvida medel vid årets slut	1 010 710	924 133

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som är tillämpade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	2-4 %
Inventarier	10-20 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 365 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,4 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 365 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har 1 anställd vicevärd under räkenskapsåret. Lönen är 4 000 kr i månaden.

RESULTATRÄKNING

Not 1 Hyresintäkter

	2011-07-01		2010-07-01	Kr
	2012-06-30	per/m2	2011-06-30	per/m2
Årsavgifter bostadsrätt	1 930 444	478	1 929 946	478
Hyresintäkter lokaler	26 471	325	26 471	325
Hyresintäkter garage o p-plats	136 650		140 742	
Övriga tillägg	4		12	
Avsättning inre reparationsfond	-14 001		-29 001	
Summa	2 079 568		2 068 170	

FASTIGHETSKOSTNADER

Not 2 Driftkostnader	2011-07-01 2012-06-30	Kr per/m2	2010-07-01 2011-06-30	Kr per/m2
<u>Fastighetsskötsel</u>				
Fastighetsskötsel entreprenad	-116 304	-28	-115 240	-28
Snöröjning o markunderhåll	0	0	-3 296	-1
Städning	0	0	-7 813	-2
Material	-10 519	-3	-3 493	-1
Summa	-126 823		-129 842	
<u>Reparationer</u>				
Reparation bostäder	0	0	-62 025	-15
Reparation lokaler	-1 204	-15	-28 113	-7
Reparation installationer	-49 772	-12	-94 473	-23
Reparation utvändigt	-5 804	-1	-6 292	-2
Reparation tomt	-10 490	-3	-9 080	-2
Summa	-67 270		-199 983	
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>				
El	-271 996	-66	-301 497	-73
Värme	-443 654	-108	-448 973	-109
Vatten o avlopp	-79 736	-19	-81 942	-20
Sophämtning	-51 270	-12	-59 821	-15
Kabel tv, bredband, internet, telefon vicevärd	-166 422	-40	-178 999	-43
Summa	-1 013 078		-1 071 232	
Summa driftkostnader	-1 207 171		-1 401 057	
 Not 3 Fastighetsadministration	 2011-07-01 2012-06-30	 Kr per/m2	 2010-07-01 2011-06-30	 Kr per/m2
Förvaltningsarvode	-38 253	-9	-37 770	-9
Övriga administrationskostnader	-15 121	-4	-15 015	-4
Summa	-121 113	-29	-119 681	-29
 Not 4 Fastighetsskatt	 2011-07-01 2012-06-30	 Kr per/m2	 2010-07-01 2011-06-30	 Kr per/m2
Fastighetsskatt bostad	-69 615	-17	-66 402	-16
Fastighetsskatt lokal	-5 290	-65	-5 290	-65
Summa	-74 905		-71 692	

Not 5 Fastighetsunderhåll	2011-07-01	Kr	2010-07-01	Kr
	2012-06-30	per/m2	2011-06-30	per/m2
Underhåll installationer	0	0	-24 375	-6
Underhåll huskropp utvändigt	0	0	-2 003 600	-487
Lyft ur föreningens yttre fond	0	0	2 003 000	486
Summa	0	0	-24 975	
Not 6 Avskrivningar enligt plan	2011-07-01		2010-07-01	
	2012-06-30		2011-06-30	
Avskrivningar på byggnader	-231 977		-193 124	
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-12 623		-3 906	
Summa	-244 600		-197 030	
Not 7 Central administration	2011-07-01		2010-07-01	
	2012-06-30		2011-06-30	
Styrelsearvoden	-11 700		-15 500	
Revisionskostnader	-3 000		-3 000	
Summa	-14 700		-18 500	
Not 8 Ränteintäkter	2011-07-01		2010-07-01	
	2012-06-30		2011-06-30	
Ränteintäkter	5 876		0	
Skattefria ränteintäkter	679		73	
Summa	6 555		73	
Not 9 Räntekostnader m m	2011-07-01		2010-07-01	
	2012-06-30		2011-06-30	
Räntekostnader fastighetslån	-206 449		-141 375	
Ränta byggkreditiv	0		-40 247	
Ränta korta skulder	0		-697	
Summa	-206 449		-182 319	

BALANSRÄKNING

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2012-06-30	2011-06-30
Ingående anskaffningsvärde	8 875 673	5 792 748
Årets anskaffningar	0	3 082 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 875 673	8 875 673
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 454 566	-3 261 442
Årets avskrivningar enligt plan	-231 977	-193 124
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 686 543	-3 454 566
Utgående redovisat värde	5 189 130	5 421 107
Mark	122 500	122 500
Utgående bokfört värde	5 311 630	5 543 607
Taxeringsvärden		
Byggnader	19 080 000	19 080 000
Mark	6 249 000	6 249 000
Summa	25 329 000	25 329 000
varav bostäder	24 800 000	24 800 000
varav lokaler	529 000	529 000
Summa	25 329 000	25 329 000

Not 11 Maskiner o inventarier

	2012-06-30	2011-06-30
Ingående anskaffningsvärde	444 790	440 142
Årets inköp	111 429	4 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	556 219	444 790
Ingående avskrivningar enligt plan	-430 744	-426 838
Årets avskrivningar enligt plan	-12 623	-3 906
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-443 367	-430 744
Utgående redovisat värde	112 852	14 046

Not 12 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2012-06-30	2011-06-30
Förutbetald försäkring	1 952	10 403
Förutbetald ränta	3 145	36 940
Förutbetald förvaltningsarvode	6 449	28 120
Förutbetald kabel-tv	7 075	23 979
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	111 607	2 361
Summa	130 228	101 803

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseav vgift	Yttre repfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	355 000	480	448 939	58 352	1 038
Förändring yttre fond enligt stämmobeslut			0	1 038	-1 038
Årets resultat					173 982
Belopp vid årets utgång	355 000	480	448 939	59 390	173 982

Not 14 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2012-06-30	2011-06-30
Stadshypotek	3,56%	rörlig	937 200	947 500
Stadshypotek	4,41%		347 862	356 898
Stadshypotek	3,56%	rörlig	1 880 760	1 920 356
Stadshypotek	2,71%	rörlig	1 880 760	1 920 356
Summa			5 046 582	5 145 110
Nästa års beräknade amortering			98 528	98 528
Amortering år 2-5			394 112	394 112
Amortering efter år 5			4 652 470	4 750 998
Summa skuld			5 145 110	5 243 638

Not 15 Medlemmarnas reparationsfond

	2012-06-30	2011-06-30
Inre reparationsfond		
Behållning 1 jan	161 761	151 289
Avsättning	14 001	29 001
Uttag	0	-18 529
Behållning 31 dec	175 762	161 761

Brf Källan
793200-0248

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-06-30	2011-06-30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 586	3 000
Summa	8 586	3 000

Not 17 Ställda säkerheter

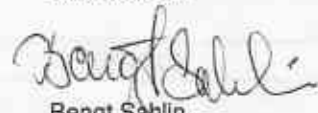
	2012-06-30	2011-06-30
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	5 330 000	5 330 000
Summa	5 330 000	5 330 000

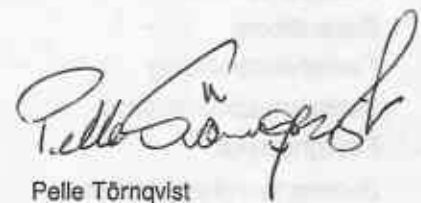
Östersund 11/2012


Gert Almén


Nico Blagojevic


Ewa Östlund


Bengt Sahlin


Pelle Törnqvist

Min revisionsberättelse har avgivits den

11/2012

Solveig Reichenberg
Förtroendevald revisor

Budget	Budget	Ufall	Diff. Budget/Utfall	Budget
	2011-07-01 2012-06-30	2011-07-01 2012-06-30	2011-07-01 2012-06-30	2012-07-01 2013-07-01
Rörelsens intäkter				
Hysesintäkter	2 094 000	2 093 569	-431	2 094 000
Avsättning inre fond	-30 000	-14 001	15 999	-15 000
	2 064 000	2 079 568	15 568	2 079 000
Rörelsens kostnader				
Fastighetskostnader				
El	-300 000	-271 996	28 004	-300 000
Fjärrvärme	-500 000	-443 654	56 346	-500 000
Vatten	-90 000	-79 736	10 264	-90 000
Sophämtning	-60 000	-51 270	8 730	-60 000
Kabel tv, bredband, internet, telefon vicevärd	-190 000	-166 422	23 578	-190 000
Fastighetsskötsel	-150 000	-126 823	23 177	-150 000
Reparationer	-200 000	-67 270	132 730	-80 000
Fastighetsförsäkring	-55 000	-41 072	13 928	-55 000
Fastighetsadministration	-110 000	-121 113	-11 113	-110 000
Fastighetsskatt	-75 000	-74 905	95	-75 000
Summa fastighetskostnader	-1 730 000	-1 444 261	285 739	-1 610 000
Driftnetto 1	334 000	635 307	301 307	469 000
Fastighetsunderhåll	0	0	0	0
Driftnetto 2	334 000	635 307	301 307	469 000
Avskrivningar enligt plan	-200 000	-244 600	-44 600	-245 000
Central administration	-20 000	-14 700	5 300	-20 000
Rörelseresultat	114 000	376 007	262 007	204 000
Finansiella intäkter och kostnader				
Ränteintäkter	0	6 554	6 554	0
Räntekostnader fastighetslån	-200 000	-206 449	-6 449	-200 000
Resultat efter finansiella poster	-86 000	176 112	262 112	4 000
Skatt på årets resultat	0	-2 130	-2 130	0
ÅRETS RESULTAT	-86 000	173 982	259 982	4 000