

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Finnsta Gård**

769609-9147

Räkenskapsåret

2010-09-01 – 2011-08-31



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Finnsta Gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-09-01 – 2011-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-02-24.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Finnsta 1:18,1:19,1:20 samt 1:21 bebyggdes 1973-74 och är belägna i Upplands Bro kommun.

På fastigheterna finns 48 bostadshus innehållande 170 lägenheter, varav 28 lägenheter är hyresrätter, två miljöhus för källsortering, ett redskapsförråd och en ekonomibygnad innehållande tvättstuga, gemensamhetslokal samt föreningens kansli.

Dessutom finns 92 garage och 98 p-platser.

### Lägenhetsfördelning:

48 st 2 rum och kök

122 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 12 562 kvm

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-12-05 bestått av:

Ordinarie	Mikael Larsson Ingrid Pettersson Susan Simmons Kenneth Johansson Leif Bäckman	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleanter	Jan Fjellman Lise-Lotte Ekström
-------------	------------------------------------

Fram till föreningsstämman var Kenneth Tang ordinarie ledamot.

### Revisorer

Ordinarie	Hans Svensson	Aktiv Redovisning AB
-----------	---------------	----------------------

Suppleant	Staffan Öberg
-----------	---------------

### Valberedning

Tomas Waldén Anette Hansen Helen Nybladh	Sammanställande
--	-----------------

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 13 överlåtelse samt två upplåtelse ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt en informationsträff utöver föreningsstämman.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av en tillsatt jobbgrupp samt av medlemmarna själva.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### **Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1973

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6 512 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index. För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 652 170 kronor d.v.s. 0,75 % av taxeringsvärdet

Enligt Bokföringsnämndens rekommendationer skall någon periodisering i redovisningen ej ske, vilket innebär att kostnaden för fastighetsavgift t o m 2011-12-31 belastar detta räkenskapsår.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 245 211 (1 245 211) kronor.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 228 190 kronor för bostadsrätterna och 186 382 kronor för hyresrätterna.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 9 465 kronor, för krön till staket och plåtar till dörrar, där kostnaden har belastat resultatet

Under verksamhetsåret har extra amorteringar av fastighetens lån gjorts med 2 500 000 kronor.

### **Verksamhet under kommande år**

Slutföra staketunderhåll, byte av ytterfönster samt installation av fiberoptik.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Avgift per 2011-09-01 för 3 rum och kök på 77 kvm uppgår till 714 kr/kvm per år samt för 2 rum och kök på 66 kvm uppgår den till 738 kr/kvm per år.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08	2006/07
Nettoomsättning	10 677 604	10 619 919	10 201 763	9 355 920	9 113 075
Resultat före reservering	2 400 330	2 612 811	-215 642	-728 607	771 959
Reservering yttre reparationsfond	355 000	355 000	220 550	220 500	220 500
Uttag yttre reparationsfond	0	0	230 104	0	953 875
Saldo yttre reparationsfond	961 117	606 117	251 117	260 721	40 221
Lån per kvm yta	4 226	4 465	4 863	4 903	4 943
Kassalikviditet (%)	200	184	167	172	138
Årsavgift bostäder kronor/kvm	715	715	709	617	617

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

ansamlad förlust	-1 479 974
årets vinst	2 400 330
	<b>920 356</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	355 000
i ny räkning överföres	565 356
	<b>920 356</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-09-01 -2011-08-31</b>	<b>2009-09-01 -2010-08-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	10 677 604	10 619 919
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-424 038	-251 780
Driftskostnader	3	-4 979 051	-4 678 740
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-249 886	-289 423
Personalkostnader	5	-224 594	-219 105
Avskrivningar	6	-695 151	-702 580
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>4 104 884</b>	<b>4 478 291</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	41 235	8 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 745 789	-1 873 653
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 400 330</b>	<b>2 612 811</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 400 330</b>	<b>2 612 811</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 400 330</b>	<b>2 612 811</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2011-08-31	2010-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	55 471 861	56 134 526
Mark		37 916 249	37 916 249
Markanläggningar	10	747 182	779 668
		<b>94 135 292</b>	<b>94 830 443</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>94 135 292</b>	<b>94 830 443</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 371	2 402
Kundfordringar		664	3 247
Övriga fordringar	11	28 792	29 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	170 994	134 383
		<b>207 821</b>	<b>169 160</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 920 760	1 988 111
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 131 028	1 568 283
		<b>5 051 788</b>	<b>3 556 394</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 259 609</b>	<b>3 725 555</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>99 394 901</b>	<b>98 555 998</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2011-08-31	2010-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Ej inbetalda insatser	14	-6 707 458	-7 131 086
Inbetalda insatser		40 315 346	40 315 346
Upplåtelseavgifter	15	9 184 959	8 273 587
Yttre reparationsfond		961 117	606 117
		<b>43 753 964</b>	<b>42 063 964</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 479 974	-3 737 785
Årets resultat		2 400 330	2 612 811
		<b>920 356</b>	<b>-1 124 974</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>44 674 320</b>	<b>40 938 990</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	52 088 772	55 589 172
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		1 000 400	500 400
Leverantörsskulder		165 313	51 444
Skatteskulder		264 347	227 457
Övriga skulder	17	20 513	22 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 181 236	1 225 596
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 631 809</b>	<b>2 027 836</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>99 394 901</b>	<b>98 555 998</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		63 217 000	63 217 000
		<b>63 217 000</b>	<b>63 217 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### Ändrade redovisningsprinciper

Gemensamhetsel har omklassificerats från anläggning till ombyggnad.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Progressiv avskrivningsmetod används för byggnaden och linjär avskrivningsmetod för ombyggnader och inventarier, se not 6.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2010-09-01	2009-09-01
	-2011-08-31	-2010-08-31
Hysesintäkter bostäder	1 950 546	2 136 890
Hysesintäkter lokaler	19 260	19 260
Hysesintäkter garage	443 013	442 200
Hysesintäkter p-platser	136 903	136 939
Årsavgifter bostäder	7 461 808	7 299 172
Rabatter ./.	-15 492	-8 490
Kabel-TV / Internet	0	2 928
Hysesbortfall ./.	-76 986	-121 090
Debiterade avgifter	740 610	659 227
Ersättningar och intäkter	17 518	16 761
Fakturerade kostnader	424	36 122
	<b>10 677 604</b>	<b>10 619 919</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2010-09-01	2009-09-01
	-2011-08-31	-2010-08-31
Löpande reparationer	414 573	162 977
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	9 465	88 803
	<b>424 038</b>	<b>251 780</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2010-09-01	2009-09-01
	-2011-08-31	-2010-08-31
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	0	7 063
Besiktning/serviceavtal	7 076	0
Bevakning	15 613	16 499
Yttre skötsel/snörojning	93 758	132 574
Fastighetsel	925 367	774 332
Uppvärmning	2 040 198	2 110 560
Vatten	358 223	343 050
Sophämtning	304 519	342 491
Fastighetsförsäkring	180 383	173 112
Självrisk/reparation försäkringsskador	260 016	70
Kabel-TV och internet	48 973	59 135
Arvode teknisk förvaltning	42 500	18 125
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	682 170	682 170
Övriga driftkostnader	20 255	19 560
	<b>4 979 051</b>	<b>4 678 741</b>

#### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Administration, kontor och övrigt	33 365	85 146
Hyses- och kundförluster	137	0
Revisionsarvode	23 800	15 250
Förvaltningsarvode	148 168	145 206
Övriga externa tjänster	44 416	43 821
	<b>249 886</b>	<b>289 423</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Löner	12 000	13 000
Styrelse- och mötesarvoden	170 000	170 000
Sociala avgifter	40 252	32 991
Övriga personalkostnader	2 342	3 114
	<b>224 594</b>	<b>219 105</b>

#### Not 6 Avskrivningar

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Byggnad år 7/80	501 744	496 776
Om/tillbyggnad år 5/30, år 4/30, år 4/20, 4/10	95 921	95 921
Markanläggningar år 7/30	32 486	32 486
Gemensamhetsel år 5/10	65 000	65 000
Maskiner	0	8 742
Inventarier	0	3 655
	<b>695 151</b>	<b>702 580</b>

Avskrivning på fastighetens bokförda värde sker enligt en 80-årig progressiv plan.  
Avskrivning ombyggnader sker med rak plan.

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Ränteintäkter	41 071	8 173
Överskatteränta ej skattepliktig	164	0
	<b>41 235</b>	<b>8 173</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2010-09-01 -2011-08-31	2009-09-01 -2010-08-31
Räntekostnader	1 745 789	1 872 663
Övriga finansiella kostnader	0	990
	<b>1 745 789</b>	<b>1 873 653</b>

**Not 9 Byggnader**

	2011-08-31	2010-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	59 827 257	59 827 257
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 827 257</b>	<b>59 827 257</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 692 731	-3 035 034
Årets avskrivningar enligt plan	-662 665	-657 697
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 355 396</b>	<b>-3 692 731</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 471 861</b>	<b>56 134 526</b>
Taxeringsvärden byggnader	44 376 000	44 376 000
Taxeringsvärden mark	46 580 000	46 580 000
	<b>90 956 000</b>	<b>90 956 000</b>

I utgående redovisat värde ingår byggnad 53 876 228 (54 377 972) kronor, ombyggnation förråd 500 553 (520 307) kronor, gemensamhetsel 325 000 (390 000) kronor, garageportar 500 928 (532 236) kronor samt tvättstuga 269 152 (314 011) kronor.

**Not 10 Markanläggningar**

	2011-08-31	2010-08-31
Ingående anskaffningsvärden	974 584	974 584
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>974 584</b>	<b>974 584</b>
Ingående avskrivningar	-194 916	-162 430
Årets avskrivningar	-32 486	-32 486
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-227 402</b>	<b>-194 916</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>747 182</b>	<b>779 668</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2011-08-31	2010-08-31
Avräkning skattekonto	28 792	29 128
	<b>28 792</b>	<b>29 128</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2011-08-31	2010-08-31
Förutbetald försäkring	108 118	103 156
Upplupna ränteintäkter	33 638	4 455
Förutbetald kabel-tv	3 400	3 400
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	25 838	23 373
	<b>170 994</b>	<b>134 384</b>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 184 260	8 273 587	606 117	-3 737 785	2 612 811
Ökning av insatskapital	423 628	911 372			
Disposition av föregående års resultat:			355 000	2 257 811	-2 612 811
Årets resultat					2 400 330
Belopp vid årets utgång	<b>33 607 888</b>	<b>9 184 959</b>	<b>961 117</b>	<b>-1 479 974</b>	<b>2 400 330</b>

**Not 14 Ej inbetalda insatser**

Ej inbetalda insatser på 6 707 458 kronor avser 28 st hyresrätter.

**Not 15 Upplåtelseavgifter**

Hyresrätt 2,6,13,15,16,17,20,33,43,49,59,60,62,63,67,69,77,80,101,113,115,116,120,124,127,131,132,137,143,145,151,154,167,171,178 och 180 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 9 836 452,79 kronor. Avgår 651 494 kronor avseende erlagt mäklararvode och försäljningskostnad för upplåtna bostadsrätter.

**Not 16 Fastighetslån**

	2011-08-31	2010-08-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Swedbank Hypotek AB - 4,04 % - 2012-12-19	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek AB - 3,11 % - 2014-07-30	20 000 000	20 000 000
Sparbanken i Bnköping - 4,24 % - rörlig ränta	3 089 172	6 089 572
Sparbanken i Bnköping- avslutat konto	0	10 000 000
Stadshypotek AB - 3,30 % - 2013-07-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB - 3,31 % - 2012-07-30	5 000 000	0
Avgår kortfristig del ./.	-1 000 400	-500 400
	<b>52 088 772</b>	<b>55 589 172</b>

### Not 17 Övriga skulder

	2011-08-31	2010-08-31
Källskatter	14 220	12 600
Övriga skulder	6 293	10 339
	<b>20 513</b>	<b>22 939</b>

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-08-31	2010-08-31
Upplupna löner och arvoden	12 400	56 000
Upplupna sociala avgifter	14 056	19 831
Uppl räntekostnader externt	190 948	175 511
Förskottsbetalda hyror/avg	797 345	806 525
Upplupna uppvärmningskostnader	80 983	84 414
Upplupna elavgifter	55 909	55 656
Upplupna renhållningsavgifter	3 954	0
Upplupna reparationer och underhåll	10 641	11 909
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	750
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	<b>1 181 236</b>	<b>1 225 596</b>

Bro 2011-11-10



Mikael Larsson



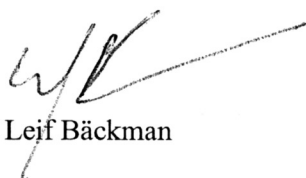
Ingrid Pettersson



Susan Simmons

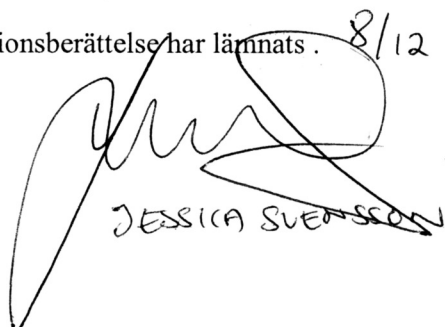


Kenneth Johansson



Leif Bäckman

Min revisionsberättelse har lämnats. 8/12 2011



JESSICA SVENSSON