

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Finnsta Gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 26 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 2014-01-19 bestått av:

Ordinarie	Christopher Hoverberg Ingrid Pettersson Irène Norrman Maarit Torppa Christoffer Sandberg	Ordförande
-----------	--	------------

Suppleanter	Hans Ström Mirella Jägerland
-------------	---------------------------------

Fram till föreningsstämman var Kennet Johansson ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie	Thord Rahm	Rahm Revision AB
-----------	------------	------------------

Suppleant	Eva Herman
-----------	------------

Valberedning

Susan Simmons Riita Bäckman Rolf Liljeblad	Sammanställande
--	-----------------

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9 överlåtelser samt en upplåtelse ägt rum. En andrahandsuthyrning har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. 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 12 protokollförda sammanträden.
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 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 112 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 744 510 kronor d.v.s. 0,75 % av taxeringsvärdet.

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 22 %.
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 168 525 kronor för bostadsrätterna, för bl.a. fartgupp, speglar och målning p-platser samt 312 441 kronor för hyresrätterna.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 224 375 kronor, kostnaden avser renovering av socklar 126 875 kronor, trädfällning 41 250 kronor samt avgasare Noxygen 56 250 kronor, där hela kostnaden har belastat årets resultat.
Under verksamhetsåret har extra amorteringar av fastighetens lån gjorts med 3 miljoner kronor
Besiktning av garagen har utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev. underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014/2015.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Avgift per 2014-09-01 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 (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	10 626 909	10 686 587	10 667 231	10 677 604	10 619 919
Resultat före reservering	2 268 166	2 288 687	2 741 891	2 400 330	2 612 811
Reservering yttre reparationsfond	387 000	387 000	355 000	355 000	355 000
Uttag yttre reparationsfond	0	0	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond	2 090 117	1 703 117	1 316 117	961 117	606 117
Lån per kvm yta	3 582	3 821	4 067	4 226	4 465
Kassalikviditet (%)	159	353	237	200	184
Årsavgift bostäder kronor/kvm	720	720	720	720	715

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	4 821 934
årets vinst	2 268 166
	7 090 100
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	387 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-224 375
i ny räkning överföres	6 927 475
	7 090 100

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

Resultaträkning

	Not	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Föreningens intäkter	1	10 626 909	10 686 587
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-705 342	-415 469
Driftkostnader	3	-5 030 908	-5 112 972
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-253 052	-265 604
Personalkostnader	5	-274 459	-244 980
Avskrivningar	6	-840 686	-835 587
Resultat före finansiella poster		3 522 462	3 811 975
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	76 368	52 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 330 664	-1 575 678
Resultat efter finansiella poster		2 268 166	2 288 687
Resultat före skatt		2 268 166	2 288 687
Årets resultat		2 268 166	2 288 687

Balansräkning

Not

2014-08-31

2013-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	55 540 055	56 330 755
Mark		37 916 249	37 916 249
Markanläggningar	10	649 724	682 210
Maskiner och inventarier	11	140 000	157 500
		94 246 028	95 086 714
Summa anläggningstillgångar		94 246 028	95 086 714

Omsättningstillgångar

Hyes- och avgiftsfordringar		15 233	30 365
Kundfordringar		648	3 663
Övriga fordringar	12	0	2 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	226 111	198 123
		241 992	234 858

Kassa och bank

Kassa och bank		4 086 367	2 417 190
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 972 529	2 336 143
		6 058 896	4 753 333

Summa omsättningstillgångar		6 300 888	4 988 192
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

100 546 916 **100 074 905**

Balansräkning	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Ej inbetalda insatser	15	-6 213 224	-6 460 341
Inbetalda insatser		40 315 346	40 315 346
Upplåtelseavgifter	16	10 803 725	9 895 842
Yttre reparationsfond		2 090 117	1 703 117
		46 995 964	45 453 964
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 821 934	2 920 247
Årets resultat		2 268 166	2 288 687
		7 090 100	5 208 934
Summa eget kapital		54 086 064	50 662 898
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	42 500 000	48 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		2 500 000	0
Leverantörsskulder		171 660	321 567
Skatteskulder		62 048	62 827
Övriga skulder	18	43 189	27 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 183 955	1 000 145
Summa kortfristiga skulder		3 960 852	1 412 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 546 916	100 074 905
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		63 217 000	63 217 000
		63 217 000	63 217 000
Ansvarsförbindelser		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.

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

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Hysesintäkter bostäder	1 836 183	1 940 104
Hysesintäkter lokaler	19 260	19 260
Hysesintäkter garage	441 600	441 626
Hysesintäkter p-platser	136 200	136 260
Årsavgifter bostäder	7 643 000	7 560 407
Rabatter ./.	-7 560	-7 560
Hysesbortfall ./.	-107 897	-78 671
Debiterade avgifter	654 489	665 741
Ersättningar och intäkter	9 294	9 420
Fakturerade kostnader	2 340	0
	10 626 909	10 686 587

Not 2 Underhållskostnader

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Löpande reparationer	480 967	415 469
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	224 375	2 296 917
Avgår aktiverad underhållskostnad	0	-2 296 917
	705 342	415 469

Not 3 Driftkostnader

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Besiktning/serviceavtal	5 842	7 423
Bevakning	15 257	17 956
Yttre skötsel/snöröjning	18 561	94 576
Fastighetsel	786 409	867 326
Uppvärmning	1 945 344	2 074 587
Vatten	633 180	435 341
Sophämtning	376 106	310 888
Fastighetsförsäkring	229 844	209 264
Självrisk/reparation försäkringsskador	25 550	133 975
Kabel-TV och internet	170 538	140 931
Arvode teknisk förvaltning	31 892	28 125
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	744 510	744 510
Övriga driftkostnader	47 876	48 070
	5 030 909	5 112 972

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Administration, kontor och övrigt	53 736	46 841
Hyses- och kundförluster	2 992	0
Revisionsarvode	17 750	17 000
Förvaltningsarvode	159 324	154 740
Övriga externa tjänster	19 250	47 023
	253 052	265 604

Not 5 Personalkostnader

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Löner	58 500	33 000
Styrelse- och mötesarvoden	170 000	170 000
Sociala avgifter	43 859	37 281
Övriga personalkostnader	2 100	4 699
	274 459	244 980

Not 6 Avskrivningar

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Byggnad år 9/80	514 933	509 834
Om/tillbyggnad år 7/30, år 6/30, 6/20, 6/10, år 2/20	275 767	275 767
Markanläggningar år 9/30	32 486	32 486
Maskin år 2/10	17 500	17 500
	840 686	835 587

Avskrivning på fastighetens bokförda värde sker enligt en 80-årig progressiv plan.
Avskrivning på ombyggnader sker med rak plan.
Avskrivning på maskiner sker med 10 %.

Not 7 Övriga räntetäkter och liknande resultatposter

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Räntetäkter	76 368	52 384
Överskatteränta ej skattepliktig	0	6
	76 368	52 390

Not 8 Räntekostnader

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Räntekostnader	1 330 664	1 575 678
	1 330 664	1 575 678

Not 9 Byggnader

	2014-08-31	2013-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	62 124 174	59 827 257
Nyanskaffningar	0	2 296 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 124 174	62 124 174
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 793 419	-5 007 818
Årets avskrivningar enligt plan	-790 700	-785 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 584 119	-5 793 419
Utgående redovisat värde	55 540 055	56 330 755
Taxeringsvärden byggnader	52 688 000	52 688 000
Taxeringsvärden mark	46 580 000	46 580 000
	99 268 000	99 268 000

I utgående redovisat värde ingår byggnad 52 359 960 (52 874 893) kronor, ombyggnation förråd 441 291 (461 045) kronor, gemensamhetsel 130 000 (195 000) kronor, garageportar 407 004 (438 312) kronor, tvättstuga 134 575 (179 434) kronor samt fönsterbyte 2 067 225 (2 182 071) kronor.

Not 10 Markanläggningar

	2014-08-31	2013-08-31
Ingående anskaffningsvärden	974 584	974 584
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	974 584	974 584
Ingående avskrivningar	-292 374	-259 888
Årets avskrivningar	-32 486	-32 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-324 860	-292 374
Utgående redovisat värde	649 724	682 210

Not 11 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2014-08-31	2013-08-31
Ingående anskaffningsvärden	175 000	0
Inköp	0	175 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 000	175 000
Ingående avskrivningar	-17 500	0
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 000	-17 500
Utgående redovisat värde	140 000	157 500

Not 12 Övriga fordringar

	2014-08-31	2013-08-31
Avräkning skattekonto	0	2 707
	0	2 707

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Förutbetald försäkring	138 531	127 716
Upplupna ränteintäkter	47 410	32 012
Förutbetald TV-och bredband	14 174	14 174
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	25 996	24 222
	226 111	198 124

Not 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 855 005	9 895 842	1 703 117	2 920 247	2 288 687
Ökning av insatskapital	247 117				
Ökning av upplåtelseavgift		907 883			
Årets reservering			387 000	-387 000	
Disposition av föregående års resultat:				2 288 687	-2 288 687
Årets resultat					2 268 166
Belopp vid årets utgång	34 102 122	10 803 725	2 090 117	4 821 934	2 268 166

Not 15 Ej inbetalda insatser

Ej inbetalda insatser på 6 213 224 kronor avser 26 st hyresrätter.

Not 16 Upplåtelseavgifter

Hyresrätt

2,6,13,15,16,17,20,24,33,43,49,59,60,62,63,67,69,77,80,101,113,115,116,120,124,127,131,132,137,143,145,151,154,161,167,171,178 och 180 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 11 487 218,79 kronor.

Avgår 683 494 kronor avseende erlagt mäklararvode och försäljningskostnad för upplåtna bostadsrätter.

Not 17 Fastighetslån

	2014-08-31	2013-08-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank Hypotek AB - 2,85 % - 2015-10-23	19 000 000	19 000 000
Stadshypotek AB - 1,74 % - 2016--07-30	15 000 000	20 000 000
Stadshypotek AB - 1,76 % - 2014-10-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB - 2,63 % - 2015-07-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB - 1,76 % - 2014-10-30	1 000 000	4 000 000
Avgår kortfristig del ./.	-2 500 000	0
	42 500 000	48 000 000


Not 18 Övriga skulder

	2014-08-31	2013-08-31
Källskatter	23 160	15 120
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	14 369	10 011
Övriga skulder	5 660	2 337
	43 189	27 468

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Upplupna löner och arvoden	3 802	6 045
Upplupna sociala avgifter	1 140	1 153
Uppl räntekostnad externt	127 246	104 929
Förskottsbetalda hyror/avgifter	754 117	724 084
Upplupna uppvärmningskostnader	90 849	86 178
Upplupna elavgifter	52 405	58 864
Upplupna renhållningsavgifter	0	1 226
Upplupna reparationer och underhåll	135 683	1 666
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	1 713	0
Beräknat arvode för revision	17 000	16 000
	1 183 955	1 000 145

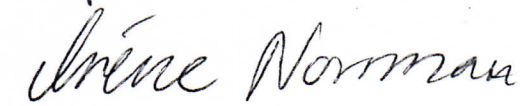
Bro 2014-12-01



Christofer Hoverberg



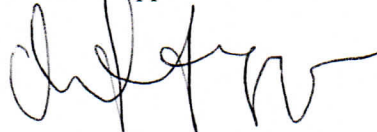
Ingrid Pettersson



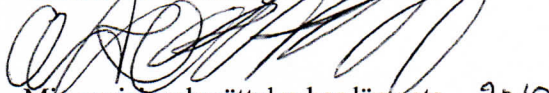
Iréne Norrman

Iréne Norrman

Maarit Torppa



Christoffer Sandberg



Mitt revisionsberättelse har lämnats . 2015-01-07

Thord Rahm

