

Årsredovisning

för

Brf Finnsta Gård

769609-9147

Räkenskapsåret

2012-09-01 – 2013-08-31



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Finnsta Gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 27 lägenheter är hyresrätter, två miljöhus för källsortering, ett redskapsförråd och en ekonomibyggnad 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 2013-01-20 bestått av:

Ordinarie	Christopher Hoverberg Ingrid Pettersson Kennet Johansson Iréne Norrman Maarit Torppa	Ordförande
-----------	--	------------

Suppleanter	Hans Ström Emelie Adamsson
-------------	-------------------------------

Fram till föreningsstämman var Leif Bäckman och Susan Simmons ordinarie ledamot.

Revisorer

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

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

Valberedning

Susan Simmons Jeanette Edlund Marianne Vidigsson	Sammanställande
--	-----------------

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 14 överlåtelse samt en upplåtelse ägt rum. En andrahandsuthyrning 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 13 protokollförda sammanträden samt 3 informationsträffar 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 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 074 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 186 648 kronor för bostadsrätterna, där även renovering av fasaden på föreningslokalen ingår samt 228 821 kronor för hyresrätterna.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 296 917 kronor, för byte av ytterfönster, där hela kostnaden har aktiverats på fastigheten och endast belastar årets resultat med årliga avskrivningar.

Under verksamhetsåret har extra amorteringar av fastighetens lån gjorts med 3 005 372 kronor.

En fastighetsbesiktning är utförd.

Verksamhet under kommande år

Underhåll för att barnsäkra lekplatserna, grundreparationer, renovering av föreningslokalens kök och toalett samt underhåll av träd och buskar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Avgift per 2013-09-01 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 (2013=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	10 686 587	10 667 231	10 677 604	10 619 919	10 201 763
Resultat före reservering	2 288 687	2 741 891	2 400 330	2 612 811	-215 642
Reservering yttre reparationsfond	387 000	355 000	355 000	355 000	220 550
Uttag yttre reparationsfond	0	0	0	0	230 104
Saldo yttre reparationsfond	1 703 117	1 316 117	961 117	606 117	251 117
Lån per kvm yta	3 821	4 067	4 226	4 465	4 863
Kassalikviditet (%)	353	237	200	184	167
Årsavgift bostäder kronor/kvm	720	720	720	715	709

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst 2 920 247
årets vinst 2 288 687

5 208 934

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres 387 000
i ny räkning överföres 4 821 934

5 208 934

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

Resultaträkning

	Not	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Föreningens intäkter	1	10 686 587	10 667 231
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-415 469	-307 668
Driftkostnader	3	-5 112 972	-4 720 224
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-265 604	-217 524
Personalkostnader	5	-244 980	-237 952
Avskrivningar	6	-835 587	-684 908
Resultat före finansiella poster		3 811 975	4 498 956
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	52 390	82 976
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 575 678	-1 840 040
Resultat efter finansiella poster		2 288 687	2 741 891
Resultat före skatt		2 288 687	2 741 891
Årets resultat		2 288 687	2 741 891

Balansräkning

Not

2013-08-31

2012-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	56 330 755	54 819 439
Mark		37 916 249	37 916 249
Markanläggningar	10	682 210	714 696
Pågående om- och tillbyggnader		0	1 194 920
Maskiner och inventarier	11	157 500	0
		95 086 714	94 645 304

Summa anläggningstillgångar

95 086 714

94 645 304

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		30 365	652
Kundfordringar		3 663	2 992
Övriga fordringar	12	2 707	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	198 123	195 047
		234 858	198 694

Kassa och bank

Kassa och bank		2 417 190	3 438 463
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 336 143	2 169 051
		4 753 333	5 607 515

Summa omsättningstillgångar

4 988 192

5 806 209

SUMMA TILLGÅNGAR

100 074 905

100 451 513

Balansräkning	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Ej inbetalda insatser	15	-6 460 341	-6 707 458
Inbetalda insatser		40 315 346	40 315 346
Upplåtelseavgifter	16	9 895 842	9 184 959
Yttre reparationsfond		1 703 117	1 316 117
		45 453 964	44 108 964
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 920 247	565 356
Årets resultat		2 288 687	2 741 891
		5 208 934	3 307 247
Summa eget kapital		50 662 898	47 416 211
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	48 000 000	50 588 372
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		0	500 400
Leverantörsskulder		321 567	346 088
Skatteskulder		62 827	98 241
Övriga skulder	18	27 468	24 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 000 145	1 478 034
Summa kortfristiga skulder		1 412 007	2 446 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 074 905	100 451 513
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

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Hysesintäkter bostäder	1 940 104	1 922 103
Hysesintäkter lokaler	19 260	19 260
Hysesintäkter garage	441 626	441 200
Hysesintäkter p-platser	136 260	136 100
Årsavgifter bostäder	7 560 407	7 542 240
Rabatter ./.	-7 560	-7 560
Hysesbortfall ./.	-78 671	-44 339
Debiterade avgifter	665 741	643 204
Ersättningar och intäkter	9 420	15 024
	10 686 587	10 667 232

Not 2 Underhållskostnader

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Löpande reparationer	415 469	180 215
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 296 917	127 453
Avgår aktiverad underhållskostnad	-2 296 917	0
	415 469	307 668

Not 3 Driftkostnader

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Besiktning/serviceavtal	7 423	7 242
Bevakning	17 956	17 455
Yttre skötsel/snörojning	94 576	43 146
Fastighetsel	867 326	821 302
Uppvärmning	2 074 587	1 938 298
Vatten	435 341	397 224
Sophämtning	310 888	308 288
Fastighetsförsäkring	209 264	190 965
Självrisk/reparation försäkringsskador	133 975	151 824
Kabel-TV och internet	140 931	51 804
Arvode teknisk förvaltning	28 125	21 667
Fastighets katt/fastighetsavgift	744 510	744 510
Övriga driftkostnader	48 070	26 499
	5 112 972	4 720 224

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Administration, kontor och övrigt	46 841	35 096
Hyses- och kundförluster	0	297
Revisionsarvode	17 000	14 250
Förvaltningsarvode	154 740	150 482
Övriga externa tjänster	47 023	17 399
	265 604	217 524

Not 5 Personalkostnader

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Löner	33 000	29 000
Styrelse- och mötesarvoden	170 000	170 000
Sociala avgifter	37 281	35 535
Övriga personalkostnader	4 699	3 417
	244 980	237 952

Not 6 Avskrivningar

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Byggnad år 8/80	509 834	491 501
Om/tillbyggnad år 6/30, år 5/30, 5/20, 5/10, år 1/20	275 767	160 921
Markanläggningar år 8/30	32 486	32 486
Maskin år 1/10	17 500	0
	835 587	684 908

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 ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Ränteintäkter	52 384	82 899
Överskatteränta ej skattepliktig	6	77
	52 390	82 976

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Räntekostnader	1 575 678	1 840 040
	1 575 678	1 840 040

Not 9 Byggnader

	2013-08-31	2012-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	59 827 257	59 827 257
Nyanskaffning fönsterbyte	2 296 917	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 124 174	59 827 257
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 007 818	-4 355 396
Årets avskrivningar enligt plan	-785 601	-652 422
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 793 419	-5 007 818
Utgående redovisat värde	56 330 755	54 819 439
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 52 874 893 (53 384 727) kronor, ombyggnation förråd 461 045 (480 799) kronor, gemensamhetsel 195 000 (260 000) kronor, garageportar 438 312 (469 620) kronor, tvättstuga 179 434 (224 293) kronor samt fönsterbyte 2 182 071 (0) kronor.

Not 10 Markanläggningar

	2013-08-31	2012-08-31
Ingående anskaffningsvärden	974 584	974 584
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	974 584	974 584
Ingående avskrivningar	-259 888	-227 402
Årets avskrivningar	-32 486	-32 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-292 374	-259 888
Utgående redovisat värde	682 210	714 696

Not 11 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2013-08-31	2012-08-31
Inköp trädgårdstraktor Belos	175 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-17 500	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 500	0
Utgående redovisat värde	157 500	0

Not 12 Övriga fordringar

	2013-08-31	2012-08-31
Avräkning skattekonto	2 707	3
	2 707	3

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Förutbetald försäkring	127 716	115 055
Upplupna ränteintäkter	32 012	51 790
Förutbetald TV-och bredband	14 174	3 400
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	24 222	24 802
	198 124	195 047

Not 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 607 888	9 184 959	1 316 117	565 356	2 741 891
Ökning av insatskapital	247 117	710 883			
Årets reservering			387 000	-387 000	
Disposition av föregående års resultat:				2 741 891	-2 741 891
Årets resultat					2 288 687
Belopp vid årets utgång	33 855 005	9 895 842	1 703 117	2 920 247	2 288 687

Not 15 Ej inbetalda insatser

Ej inbetalda insatser på 6 460 341 kronor avser 27 st hyresrätter.

Not 16 Upplåtelseavgifter

Hyresrätt

2,6,13,15,16,17,20,24,33,43,49,59,60,62,63,67,69,77,80,101,113,115,116,120,124,127,131,132,137,143,145,151,154,167,171,178 och 180 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 10 579 335,79 kronor.

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

Not 17 Fastighetslån

	2013-08-31	2012-08-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank Hypotek AB - 2,85 % - 2015-10-23	19 000 000	20 000 000
Stadshypotek AB - 3,11 % - 2014-07-30	20 000 000	20 000 000
Sparbanken i Enköping - lånet avslutat	0	1 088 772
Stadshypotek AB - 2,63 % - 2015-07-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB - 2,47 % - 2013-10-30	4 000 000	5 000 000
Avgår kortfristig del ./.	0	-500 400
	48 000 000	50 588 372

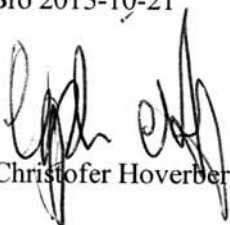
Not 18 Övriga skulder

	2013-08-31	2012-08-31
Källskatter	15 120	15 120
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	10 011	8 581
Övriga skulder	2 337	466
	27 468	24 167

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Upplupna löner och arvoden	6 045	4 400
Upplupna sociala avgifter	1 153	1 300
Uppl räntekostnader externt	104 929	155 683
Förskottsbetalda hyror/avg	724 084	880 052
Upplupna uppvärmningskostnader	86 178	83 566
Upplupna elavgifter	58 864	56 173
Upplupna renhållningsavgifter	1 226	604
Upplupna reparationer och underhåll	1 666	281 256
Beräknat arvode för revision	16 000	15 000
	1 000 145	1 478 034

Bro 2013-10-21


Christofer Hoverberg


Ingrid Pettersson



Iréne Norrman


Kennet Johansson

Maarit Torppa



Min revisionsberättelse har lämnats . 2014-01-07


Thord Rahm