

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Finnsta Gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 – 2012-08-31.

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 2011-12-11 bestått av:

Ordinarie	Leif Bäckman	Ordförande
	Ingrid Pettersson	
	Susan Simmons	
	Kennet Johansson	
	Hans Ström	

Suppleanter	Jan Fjellman
	Helen Nybladh

Fram till föreningsstämman var Mikael Larsson ordinarie ledamot.

Revisorer

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

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

Valberedning

	Staffan Öberg	Sammanställande
	Anette Hansen	
	Jane Eklund	

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 10 överlåtelse 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 13 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 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6 825 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

Enligt Bokföringsnämndens rekommendationer skall någon periodisering i redovisningen ej ske, vilket innebär att kostnaden för fastighetsavgift t o m 2012-12-31 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 150 777 kronor för bostadsrätterna och 29 438 kronor för hyresrätterna.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 127 453 kronor, där hela kostnaden har belastat årets resultat. Kostnaden avser stambyte efter skada 83 553 kronor, byte matta föreningslokal 32 500 kronor samt krön till plank 11 400 kronor.

Under verksamhetsåret har extra amorteringar av fastighetens lån gjorts med 1 500 000 kronor.

Byte av ytterfönster har påbörjats under verksamhetsåret.

Verksamhet under kommande år

Fönsterbytet avslutas. Installation av fiberoptik.

Styrelsen genomför en yttre besiktning av fastigheten.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Avgift per 2012-09-01 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 (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08
Nettoomsättning	10 667 231	10 677 604	10 619 919	10 201 763	9 355 920
Resultat före reservering	2 741 891	2 400 330	2 612 811	-215 642	-728 607
Reservering yttre reparationsfond	355 000	355 000	355 000	220 550	220 500
Uttag yttre reparationsfond	0	0	0	230 104	0
Saldo yttre reparationsfond	1 316 117	961 117	606 117	251 117	260 721
Lån per kvm yta	4 067	4 226	4 465	4 863	4 903
Kassalikviditet (%)	237	200	184	167	172
Årsavgift bostäder kronor/kvm	720	720	715	709	617

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	565 356
årets vinst	2 741 891
	3 307 247
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	387 000
i ny räkning överföres	2 920 247
	3 307 247

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

Resultaträkning

	Not	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Föreningens intäkter	1	10 667 231	10 677 604
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-307 668	-424 038
Driftskostnader	3	-4 720 224	-4 979 051
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-217 524	-249 886
Personalkostnader	5	-237 952	-224 594
Avskrivningar	6	-684 908	-695 151
Resultat före finansiella poster		4 498 956	4 104 884
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	82 976	41 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 840 040	-1 745 789
Resultat efter finansiella poster		2 741 891	2 400 330
Resultat före skatt		2 741 891	2 400 330
Årets resultat		2 741 891	2 400 330

Balansräkning

Not

2012-08-31

2011-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	54 819 439	55 471 861
Mark		37 916 249	37 916 249
Markanläggningar	10	714 696	747 182
Pågående om- och tillbyggnader		1 194 920	0
		94 645 304	94 135 292

Summa anläggningstillgångar

94 645 304

94 135 292

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		652	7 371
Kundfordringar		2 992	664
Övriga fordringar	11	3	28 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	195 047	170 994
		198 694	207 821

Kassa och bank

Kassa och bank		3 438 463	2 920 760
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 169 051	2 131 028
		5 607 515	5 051 788

Summa omsättningstillgångar

5 806 209

5 259 609

SUMMA TILLGÅNGAR

100 451 513

99 394 901

Balansräkning	Not	2012-08-31	2011-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bj inbetalda insatser	14	-6 707 458	-6 707 458
Inbetalda insatser		40 315 346	40 315 346
Upplåtelseavgifter	15	9 184 959	9 184 959
Yttre reparationsfond		1 316 117	961 117
		44 108 964	43 753 964
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		565 356	-1 479 974
Årets resultat		2 741 891	2 400 330
		3 307 247	920 356
Summa eget kapital		47 416 211	44 674 320
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	50 588 372	52 088 772
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		500 400	1 000 400
Leverantörsskulder		346 088	165 313
Skatteskulder		98 241	264 347
Övriga skulder	17	24 167	20 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 478 034	1 181 236
Summa kortfristiga skulder		2 446 930	2 631 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 451 513	99 394 901
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.

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 föreningsstämman 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

	2011-09-01	2010-09-01
	-2012-08-31	-2011-08-31
Hysesintäkter bostäder	1 922 103	1 950 546
Hysesintäkter lokaler	19 260	19 260
Hysesintäkter garage	441 200	443 013
Hysesintäkter p-platser	136 100	136 903
Årsavgifter bostäder	7 542 240	7 461 808
Rabatter ./.	-7 560	-15 492
Hysesbortfall ./.	-44 339	-76 986
Debiterade avgifter	643 204	740 610
Ersättningar och intäkter	15 024	17 518
Fakturerade kostnader	0	424
	10 667 232	10 677 604

Not 2 Underhållskostnader

	2011-09-01	2010-09-01
	-2012-08-31	-2011-08-31
Löpande reparationer	180 215	414 573
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	127 453	9 465
	307 668	424 038

Not 3 Driftkostnader

	2011-09-01	2010-09-01
	-2012-08-31	-2011-08-31
Besiktning/serviceavtal	7 242	7 076
Bevakning	17 455	15 613
Yttre skötsel/snöröjning	43 146	93 758
Fastighetsel	821 302	925 367
Uppvärmning	1 938 298	2 040 198
Vatten	397 224	358 223
Sophämtning	308 288	304 519
Fastighetsförsäkring	190 965	180 383
Självrisk/reparation försäkringsskador	151 824	260 016
Kabel-TV och internet	51 804	48 973
Arvode teknisk förvaltning	21 667	42 500
Fastighetskatt/fastighetsavgift	744 510	682 170
Övriga driftkostnader	26 499	20 255
	4 720 224	4 979 051

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Administration, kontor och övrigt	35 096	33 365
Hyses- och kundförluster	297	137
Revisionsarvode	14 250	23 800
Förvaltningsarvode	150 482	148 168
Övriga externa tjänster	17 399	44 416
	217 524	249 886

Not 5 Personalkostnader

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Löner	29 000	12 000
Styrelse- och mötesarvoden	170 000	170 000
Sociala avgifter	35 535	40 252
Övriga personalkostnader	3 417	2 342
	237 952	224 594

Not 6 Avskrivningar

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Byggnad år 7/80	491 501	501 744
Om/tillbyggnad år 5/30, år 4/30, år 4/20, 4/10	160 921	160 921
Markanläggningar år 7/30	32 486	32 486
	684 908	695 151

Avskrivning på fastighetens bokförda värde sker enligt en 80-årig progressiv plan. En rättelse från tidigare år har minskat årets avskrivning med 13 286 kronor.

Avskrivning på ombyggnader sker med rak plan.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Ränteintäkter	82 899	41 071
Överskatteränta ej skattepliktig	77	164
	82 976	41 235

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Räntekostnader	1 840 040	1 745 789
	1 840 040	1 745 789

Not 9 Byggnader

	2012-08-31	2011-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	59 827 257	59 827 257
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 827 257	59 827 257
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 355 396	-3 692 731
Årets avskrivningar enligt plan	-652 422	-662 665
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 007 818	-4 355 396
Utgående redovisat värde	54 819 439	55 471 861
Taxeringsvärden byggnader	52 688 000	44 376 000
Taxeringsvärden mark	46 580 000	46 580 000
	99 268 000	90 956 000

I utgående redovisat värde ingår byggnad 53 384 727 (53 876 228) kronor, ombyggnation förråd 480 799 (500 553) kronor, gemensamhetsel 260 000 (325 000) kronor, garageportar 469 620 (500 928) kronor samt tvättstuga 224 293 (269 152) kronor.

Not 10 Markanläggningar

	2012-08-31	2011-08-31
Ingående anskaffningsvärden	974 584	974 584
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	974 584	974 584
Ingående avskrivningar	-227 402	-194 916
Årets avskrivningar	-32 486	-32 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-259 888	-227 402
Utgående redovisat värde	714 696	747 182

Not 11 Övriga fordringar

	2012-08-31	2011-08-31
Avräkning skattekonto	3	28 792
	3	28 792

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-08-31	2011-08-31
Förutbetald försäkring	115 055	108 118
Upplupna ränteintäkter	51 790	33 638
Förutbetald kabel-tv	3 400	3 400
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	24 802	25 838
	195 047	170 994

Not 13 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	961 117	-1 479 974	2 400 330
Disposition av föregående års resultat:			355 000	2 045 330	-2 400 330
Årets resultat					2 741 891
Belopp vid årets utgång	33 607 888	9 184 959	1 316 117	565 356	2 741 891

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

	2012-08-31	2011-08-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
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 - 4,39 % - rörlig ränta	1 088 772	3 089 172
Stadshypotek AB - 3,30 % - 2013-07-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB - 3,36 % - 2013-07-30	5 000 000	5 000 000
Avgår kortfristig del ./.	-500 400	-1 000 400
	50 588 372	52 088 772

Not 17 Övriga skulder

	2012-08-31	2011-08-31
Källskatter	15 120	14 220
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	8 581	0
Övriga skulder	466	6 293
	24 167	20 513

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-08-31	2011-08-31
Upplupna löner och arvoden	4 400	12 400
Upplupna sociala avgifter	1 300	14 056
Uppl räntekostnader externt	155 683	190 948
Förskottsbetalda hyror/avg	880 052	797 345
Upplupna uppvärmningskostnader	83 566	80 983
Upplupna elavgifter	56 173	55 909
Upplupna renhållningsavgifter	604	3 954
Upplupna reparationer och underhåll	281 256	10 641
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	1 478 034	1 181 236


Bro 2012-11-15



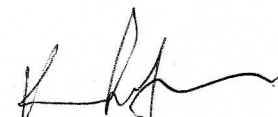
Hans Ström



Ingrid Pettersson



Susan Simmons



Kenneth Johansson



Lef Bäckman

Min revisionsberättelse har lämnats . 2013-01-04



Tord Rahm