

Årsredovisning
för
Brf Finnsta Gård

769609-9147

Räkenskapsåret

2015-09-01 – 2016-08-31



Styrelsen för Brf Finnsta Gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 – 2016-08-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registreringsverket 2015-02-16.

Föreningens fastighet, Finnsta 1:18, 1:19, 1:20 samt 1:21 bebyggdes 1973-74 och är belägen i Upplands Bro kommun. På fastigheten finns 48 st bostadshus innehållande 170 lägenheter, varav 21 hyreslägenheter, 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

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på 0,75% av taxeringsvärdet. Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 245 211 (1 245 211) kronor.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-01-17 bestått av:

Ordinarie	Hans Ström Ingrid Pettersson Irène Norrman Ulf Pettersson Magdalena Andersson
-----------	---

Suppleanter	Christoffer Sandberg Eric Thölix
-------------	-------------------------------------

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Thord Rahm
-----------	------------

Suppleant Eva Herman

Valberedning

Susan Simmons
Riita Bäckman

Sammanställande

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden (13 styrelsemöten samt årsstämma.)
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av en tillsatt jobbgrupp samt av medlemmarna själva.
Det finns en 20-årig underhållsplan upprättad 2015 för föreningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 208 996 kronor för bostadsrätterna samt 230 678 kronor för hyresrätterna.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 463 377 kronor, vilket avser utförtarbete av Peters Gräv- och marktjänst samt ventilationsrengöring.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 17st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 194 st medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning (tkr)	10 459	10 634	10 615	10 677
Resultat efter finansiella poster (tkr)	219	1 438	2 268	2 289
Soliditet (%)	62	59	54	51
Kassalikviditet (%)	498	719	159	353
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	387	387	387	387
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 694	2 253	2 090	1 703
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	720	720	720	720
Lån kronor per kvm yta	2 863	3 264	3 582	3 821

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 978 906
årets vinst	219 005
	8 197 911

disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	387 000
i ny räkning överföres	7 810 911
	8 197 911

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

Resultaträkning

Not

2015-09-01
-2016-08-31

2014-09-01
-2015-08-31

Rörelseintäkter

2

Nettoomsättning

10 459 449

10 634 482

Övriga rörelseintäkter

25 020

23 945

Summa rörelseintäkter

10 484 469

10 658 427

Rörelsekostnader

Drift och underhållskostnader

3, 4

-7 461 811

-5 903 682

Övriga externa kostnader

5

-295 633

-430 974

Personalkostnader

6

-392 745

-280 658

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 668 316

-1 668 316

Summa rörelsekostnader

-9 818 505

-8 283 630

Rörelseresultat

665 964

2 374 797

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9 855

45 589

Räntekostnader och liknande resultatposter

-456 814

-981 956

Summa finansiella poster

-446 959

-936 367

Resultat efter finansiella poster

219 005

1 438 430

Resultat före skatt

219 005

1 438 430

Årets resultat

219 005

1 438 430

Balansräkning

Not

2016-08-31

2015-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	90 804 396	92 455 212
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	105 000	122 500
Summa materiella anläggningstillgångar		90 909 396	92 577 712

Summa anläggningstillgångar 90 909 396 92 577 712

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres-, avgifts- och kundfordringar		10 931	16 210
Övriga fordringar	9	1 817 969	2 949 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	200 470	225 741
Summa kortfristiga fordringar		2 029 370	3 191 772

Kassa och bank

Kassa och bank		4 804 465	6 657 896
Summa kassa och bank		4 804 465	6 657 896

Summa omsättningstillgångar 6 833 835 9 849 668

SUMMA TILLGÅNGAR 97 743 231 102 427 380

Balansräkning Not 2016-08-31 2015-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	49 588 847	49 438 847
Yttre reparationsfond		2 639 742	2 252 742
Summa bundet eget kapital		52 228 589	51 691 589

<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 978 906	6 927 475
Årets resultat		219 005	1 438 430
Summa fritt eget kapital		8 197 911	8 365 905

Summa eget kapital		60 426 500	60 057 494
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	35 945 000	41 000 000
Summa långfristiga skulder		35 945 000	41 000 000

Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		20 000	0
Leverantörsskulder		153 799	147 532
Skatteskulder		105 882	101 504
Övriga skulder	14	46 579	21 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 045 471	1 099 457
Summa kortfristiga skulder		1 371 731	1 369 886

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 743 231	102 427 380
---------------------------------------	--	-------------------	--------------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		63 217 000	63 217 000
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Föreningens fond för planerligt underhåll

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 80-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	80 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-30 år
Markanläggningar	30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2015-09-01	2014-09-01
	-2016-08-31	-2015-08-31
Hysesintäkter bostäder	1 697 540	1 727 535
Hysesrabatt hyresintäkter bostäder	-7 470	-7 560
Hysesintäkter lokaler	54	19 260
Hysesintäkter garage och p-platser	557 984	577 794
Årsavgifter bostäder	7 810 800	7 751 716
Rabatter årsavgifter bostäder	-3 949	-4 716
Hyresbortfall ./.	-151 574	-79 020
Debiterade avgifter	556 064	649 573
Övriga ersättningar och intäkter	25 020	22 065
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	1 780
	10 484 469	10 658 427

Not 3 Underhållskostnader

	2015-09-01	2014-09-01
	-2016-08-31	-2015-08-31
Löpande reparationer	439 674	437 433
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	463 377	181 643
	903 051	619 076

Not 4 Driftkostnader

	2015-09-01	2014-09-01
	-2016-08-31	-2015-08-31
Besiktning / Serviceavtal	50 862	15 952
Yttre skötsel / Snöröjning	121 474	101 125
Fastighetsel	751 008	764 208
Uppvärmning	2 134 927	2 003 226
Vatten	660 792	520 011
Sophämtning	459 487	447 641
Bevakning	24 165	18 718
Fastighetsförsäkring	305 388	258 267
Självrisk/reparation försäkringskador	1 077 657	144 041
Hyressättningsavgift	0	14 753
Arvode teknisk förvaltning	0	40 823
Fiber / Internet	187 795	170 636
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	785 205	785 205
	6 558 760	5 284 606

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-09-01	2014-09-01
	-2016-08-31	-2015-08-31
Administration, kontor och övrigt	37 631	73 161
Revisionsarvode	18 750	18 000
Förvaltningsarvode	186 626	165 110
Övriga externa tjänster/kostnader	27 641	92 611
Övriga förbrukningsinventarier/material	24 985	82 092
	295 633	430 974

Not 6 Personalkostnader

	2015-09-01	2014-09-01
	-2016-08-31	-2015-08-31
Styrelsearvode	169 998	170 000
Löner övriga	165 150	63 500
Bilersättning	0	3 080
Sociala avgifter	57 147	44 078
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	450	0
	392 745	280 658

Not 7 Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	62 124 174	62 124 174
Omklassificeringar markanläggning	974 584	974 584
Ingående anskaffningsvärden mark	37 916 249	37 916 249
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 015 007	101 015 007
Ingående avskrivningar	-8 169 963	-6 584 119
Ingående avskrivningar markanläggning	-389 832	-324 860
Omklassificeringar markanläggning	-32 486	-32 486
Årets avskrivningar	-1 618 330	-1 618 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 210 611	-8 559 795
Utgående redovisat värde	90 804 396	92 455 212
Taxeringsvärden byggnader	52 334 000	52 334 000
Taxeringsvärden mark	52 360 000	52 360 000
	104 694 000	104 694 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående anskaffningsvärden	175 000	175 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 000	175 000
Ingående avskrivningar	-52 500	-35 000
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 000	-52 500
Utgående redovisat värde	105 000	122 500

Not 9 Övriga fordringar

	2016-08-31	2015-08-31
Skattefordringar	40 892	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 777 077	2 949 821
	1 817 969	2 949 821

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	163 392
Upplupna ränteintäkter	140	26 690
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	200 330	21 719
Förutbetalda arvoden ISS	0	13 940
	200 470	225 741

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 808 170	14 630 677	2 252 742	6 927 475	1 438 430
Ökning av insatskapital	150 000				
Årets reservering			387 000	-387 000	
Disposition av föregående års resultat:				1 438 430	-1 438 430
Årets resultat					219 005
Belopp vid årets utgång	34 958 170	14 630 677	2 639 742	7 978 905	219 005

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 387 000 kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Medlemsinsatser

	2016-08-31	2015-08-31
Inbetalda insatser	40 465 346	40 315 346
Upplåtelseavgifter (BRF)	15 410 171	15 410 171
Avgår försäljningskostnader (BRF)	-779 494	-779 494
Ej inbetalda insatser	-5 507 176	-5 507 176
	49 588 847	49 438 847

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-08-31	Lånebelopp 2015-08-31
Stadshypotek AB	0,850	Löpande	1 965 000	5 000 000
Stadshypotek AB		Avslutat		15 000 000
Swedbank AB	0,620	2016-10-23	10 000 000	19 000 000
Stadshypotek AB	0,670	2017-10-30	9 000 000	2 000 000
Sparbanken Enköping	1,050	2018-06-20	15 000 000	
			35 965 000	41 000 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

-20 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 865 000 kronor.

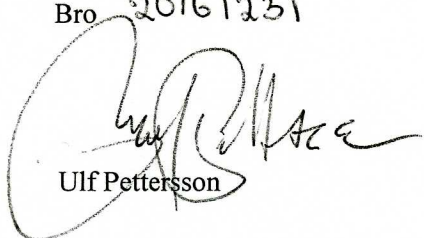
Not 14 Övriga skulder

	2016-08-31	2015-08-31
Mervärdesskatt	5 181	4 266
Källskatter	22 950	10 500
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	14 141	6 627
Övriga skulder	4 307	0
	46 579	21 393

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Upplupna löner och arvoden	22 398	5 604
Upplupna sociala avgifter	0	1 761
Upplupna räntekostnader	25 053	99 510
Förskottsbetalda hyror och avgifter	806 111	837 426
Upplupna uppvärmningskostnader	101 367	89 685
Upplupna elavgifter	49 668	48 096
Beräknat arvode för revision	18 000	17 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 875	0
	1 045 472	1 099 457

Bro 20161231


Ulf Pettersson

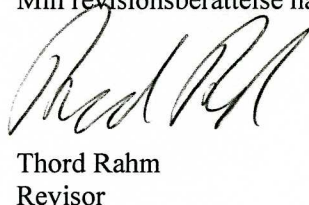

Ingrid Pettersson


Iréne Norrman


Magdalena Andersson


Hans Ström

Min revisionsberättelse har lämnats . 2016-12-31


Thord Rahm
Revisor