

Årsredovisning

2016-09-01 – 2017-08-31

Brf Finnsta Gård

Org nr 769609-9147

Styrelsen för Brf Finnsta Gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016–09–01 – 2017–08–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 2017-03-28.

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 19 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 bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-01-21 bestått av:

Ordinarie	Ingrid Pettersson Hans Ström Linda Petersson Ulf Pettersson Magdalena Andersson
-----------	---

Suppleanter	Elin Söderlind Hugo Öringe (avgick 170701)
-------------	---

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Thord Rahm

Suppleant

Valberedning Susan Simmons Sammankallande
 Staffan Öberg
 Wladyslawa Hansson (avgick direkt efter stämman)

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden (10 styrelsemöten, samt årsstämma.) Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Den del som avser fastighetsförvaltning har genom uppköp 2017-07-01 övergått till eget bolag under namnet RB Fastighetsägare AB, som en del av Riksbyggen. 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 räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 232 333 kronor för bostadsrätterna samt 615 491 kronor för hyresrätterna.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 557 232 kronor, vilket avser stamspolning och rörinspektion (Ragn-Sells AB) samt utfört arbete av Upplands Ventilationstjänst AB.

I detta bokslut har också en rättelse gjorts avseende avskrivningar då avskrivningstiden ändrades från 100 år till 80 år förra räkenskapsåret och en felberäkning konstaterades.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 15st 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 199 st (194 st) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning (tkr)	10 409	10 459	10 634	10 615
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 169	219	1 438	2 268
Soliditet (%)	67	62	59	54
Kassalikviditet (%)	842	498	719	159
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	387	387	387	387
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 027	2 694	2 253	2 090
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	720	720	720	720
Lån kronor per kvm yta	2 547	2 863	3 264	3 582

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 958 170	14 630 677	2 639 742	7 978 905	219 005
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			387 000	-387 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				219 005	-219 005
Upplåtelse av ny bostadsrätt	754 048	4 648 952			
Årets resultat					1 168 672
Belopp vid årets utgång	35 712 218	19 279 629	3 026 742	7 810 910	1 168 672

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 810 910
årets vinst	1 168 672
	8 979 582

disponeras så att till yttre reparationsfond överföres	387 000
i ny räkning överföres	8 592 582
	8 979 582

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

Resultaträkning	Not	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		10 408 816	10 459 449
Övriga rörelseintäkter		62 418	25 020
Summa rörelseintäkter		10 471 234	10 484 469
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-7 129 552	-7 461 811
Övriga externa kostnader	5	-418 192	-295 633
Personalkostnader	6	-392 930	-392 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 084 651	-1 668 316
Summa rörelsekostnader		-9 025 326	-9 818 505
Rörelseresultat		1 445 908	665 964
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 240	9 855
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 476	-456 814
Summa finansiella poster		-277 236	-446 959
Resultat efter finansiella poster		1 168 672	219 005
Resultat före skatt		1 168 672	219 005
Årets resultat		1 168 672	219 005

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	89 737 245	90 804 396
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	87 500	105 000
Summa materiella anläggningstillgångar		89 824 745	90 909 396
Summa anläggningstillgångar		89 824 745	90 909 396
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		6 779	10 931
Övriga fordringar	9	3 008 441	1 817 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	262 286	200 470
Summa kortfristiga fordringar		3 277 506	2 029 370
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 132 240	4 804 465
Summa kassa och bank		7 132 240	4 804 465
Summa omsättningstillgångar		10 409 746	6 833 835
SUMMA TILLGÅNGAR		100 234 491	97 743 231

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	54 991 847	49 588 847
Yttre reparationsfond		3 026 742	2 639 742
Summa bundet eget kapital		58 018 589	52 228 589
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 810 910	7 978 906
Årets resultat		1 168 672	219 005
Summa fritt eget kapital		8 979 582	8 197 911
Summa eget kapital		66 998 171	60 426 500
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	32 000 000	35 945 000
Övriga skulder		580	0
Summa långfristiga skulder		32 000 580	35 945 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	20 000
Leverantörsskulder		83 696	153 799
Skatteskulder		29 451	105 882
Övriga skulder	14	51 862	46 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 070 730	1 045 471
Summa kortfristiga skulder		1 235 739	1 371 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 234 490	97 743 231

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

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. 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.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Hysesintäkter bostäder	1 548 193	1 697 540
Hysesrabatt hyresintäkter bostäder	-5 490	-7 470
Hysesintäkter lokaler	0	54
Hysesintäkter garage och p-platser	567 237	557 984
Årsavgifter bostäder	7 907 092	7 810 800
Rabatter årsavgifter bostäder	0	-3 949
Hysesbortfall ./.	-166 886	-151 574
Debiterade avgifter	557 828	556 064
Övriga ersättningar och intäkter	27 345	25 020
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	842	0
Försäkringsersättningar	35 073	0
	10 471 234	10 484 469

Not 3 Underhållskostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Löpande reparationer	847 824	439 674
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	557 232	463 377
	1 405 056	903 051

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Besiktning / Serviceavtal	41 186	50 862
Yttre skötsel / Snöröjning	199 388	121 474
Fastighetsel	725 657	751 008
Uppvärmning	2 253 855	2 134 927
Vatten	620 879	660 792
Sophämtning	467 404	459 487
Bevakning	20 134	24 165
Fastighetsförsäkring	350 043	305 388
Självrisk/reparation försäkringsskador	73 923	1 077 657
Hyressättningsavgift	14 086	0
Fiber / Internet	172 737	187 795
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	785 205	785 205
	5 724 497	6 558 760

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Administration, kontor och övrigt	60 120	37 631
Revisionsarvode	18 875	18 750
Förvaltningsarvode	164 015	186 626
Övriga externa tjänster/kostnader	143 450	27 641
Övriga förbrukningsinventarier/material	31 732	24 985
	418 192	295 633

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Styrelsearvode	170 000	169 998
Löner övriga	153 100	165 150
Sociala avgifter	69 630	57 147
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	450
	392 930	392 745

Not 7 Byggnader och mark

	2017-08-31	2016-08-31
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	-9 820 779	-8 169 963
Ingående avskrivningar markanläggning	-389 832	-389 832
Omklassificeringar markanläggning	-32 486	-32 486
Årets avskrivningar	-1 034 665	-1 618 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 277 762	-10 210 611
Utgående redovisat värde	89 737 245	90 804 396
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

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden	175 000	175 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 000	175 000
Ingående avskrivningar	-70 000	-52 500
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 500	-70 000
Utgående redovisat värde	87 500	105 000

Not 9 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattefordringar	9	40 892
Avräkningskonto klientmedel	3 008 432	1 777 077
	3 008 441	1 817 969

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	250 755	200 330
Upplupna ränteintäkter	11 531	140
	262 286	200 470

Not 11 Medlemsinsatser

	2017-08-31	2016-08-31
Inbetalda insatser	40 315 346	40 465 346
Upplåtelseavgifter (BRF)	20 059 123	15 410 171
Avgår försäljningskostnader (BRF)	-779 494	-779 494
Ej inbetalda insatser	-4 603 128	-5 507 176
	54 991 847	49 588 847

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-08-31	Lånebelopp 2016-08-31
Stadshypotek AB	0,850	Avslutat		1 965 000
Stadshypotek AB	0,670	2017-10-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek AB	1,07	2019-10-30	7 000 000	
Stadshypotek AB	0,85	Löpande	1 000 000	
Swedbank AB	0,62	Avslutat		10 000 000
Sparbanken Enköping	1,05	2018-06-20	15 000 000	15 000 000
			32 000 000	35 965 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

-20 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 000 000 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-08-31	2016-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	63 217 000	63 217 000
	63 217 000	63 217 000

Not 14 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Mervärdesskatt	5 551	5 181
Källskatter	22 590	22 950
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	15 165	14 141
Övriga skulder	8 556	4 307
	51 862	46 579

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna löner och arvoden	19 200	22 398
Upplupna sociala avgifter	6 033	0
Upplupna räntekostnader	13 264	25 053
Förskottsbetalda hyror och avgifter	834 350	806 111
Upplupna uppvärmningskostnader	37 463	101 367
Upplupna elavgifter	49 407	49 668
Beräknat arvode för revision	18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 014	22 875
	1 070 731	1 045 472

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbetet med korrektion av ventilationen i föreningens lägenheter har fortsatt med de ca 20 lägenheter som inte har standardiserad typ av utrustning. Kostnaden för förbättringen kommer delvis att betalas av respektive bostadsrättsinnehavare.

De träd som tagits ner kommer under hösten att ersättas med japanska körsbärsträd som planteras på lämpliga gräsytor inom föreningen.

Spolning och filmning av Liljestigens avlopps-och spillvattenrör genomfördes under november månad. Detta för att få en uppfattning om prioritering vad som behöver åtgärdas avseende dessa installationer med tanke på dess ålder. Man brukar räkna med en praktiskt livslängd på 40-50 år. Vallmostigen filmades under förra året.

Bro 2017 11 13



Ingrid Pettersson




Hans Ström



Linda Petersson

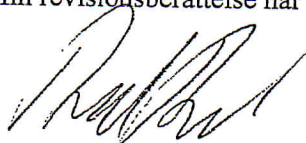


Ulf Pettersson



Magdalena Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats . 2017-12-13



Thord Rahm
Revisor