

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Brf Finnsta Gård

Org nr 769609-9147

Styrelsen för Brf Finnsta Gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

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 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 17 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 RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-02-29 bestått av:

Ordinarie	Malin Aaraas	Ordf.
	Joanna Lukasiak	
	Mikael Lindeman	
	Erik Ljungqvist	
	Vakant	
Suppleanter	Niclas Palm	
	Vakant	

Fram till föreningsstämman var Jane Eklund, Niclas Palm och Ewa Herman ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie            Mathias Fredriksson            Hummelkläppen i Sthlm AB

Valberedning      Susan Simmons                      Sammankallande  
                         Börje Svensson

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden (12 styrelsemöten, samt årsstämma). Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB), en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av El & Fastighetsservice i Järfälla AB.

Det finns en 20-årig underhållsplan upprättad 2020 för föreningen.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 430 796 kronor, varav 43 531 kronor avser hyresrätterna.

Större underhållsarbeten har utförts till en kostnad av 243 335 kronor vilket bl a avser nya postlådor, upprättande av underhållsplan och byte av armaturer i tvättstugan.

Besiktning av lekplatser har utförts under året samt årlig takbesiktning, vilken utförs två gånger per år.

### **Medlemsinformation**

Under perioden har 15 st överlåtelse samt 1 st upplåtelse ägt rum. Inga andrahandsupplåtelse har beviljats. Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 201 st (196 st) medlemmar.

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
Nettoomsättning (tkr)	10 574	10 602	10 555	10 409
Resultat efter finansiella poster (tkr)	986	1 345	717	1 169
Soliditet (%)	71	69	69	67
Kassalikviditet (%)	1 532	894	712	842
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	464	387	8 000	387
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	11 878	11 414	11 027	3 027
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	720	720	720	720
Lån kronor per kvm yta	2 656	2 388	2 388	2 547

### Förändring eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	36 008 452	22 415 395	11 413 742	1 309 844	1 344 968
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			463 872	-463 872	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				1 344 968	-1 344 968
Upplåtelse av ny bostadsrätt	247 117	1 557 883			
Årets resultat					986 339
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>36 255 569</b>	<b>23 973 278</b>	<b>11 877 614</b>	<b>2 190 940</b>	<b>986 339</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 190 940
årets vinst	986 339
	<b>3 177 279</b>

disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	463 872
i ny räkning överföres	2 713 407
	<b>3 177 279</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		10 574 147	10 601 996
Övriga rörelseintäkter		105 034	71 537
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 679 181</b>	<b>10 673 533</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-7 111 208	-7 347 761
Övriga externa kostnader	5	-1 072 711	-456 736
Personalkostnader	6	-254 480	-302 107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-923 101	-934 768
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 361 500</b>	<b>-9 041 372</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 317 681</b>	<b>1 632 161</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 840	16 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 182	-303 401
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-331 342</b>	<b>-287 193</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>986 339</b>	<b>1 344 968</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>986 339</b>	<b>1 344 968</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>986 339</b>	<b>1 344 968</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	86 985 441	87 902 709
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	52 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>86 985 441</b>	<b>87 955 209</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>86 985 441</b>	<b>87 955 209</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		1 875	12 746
Övriga fordringar	9	5 439 247	4 009 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	276 994	267 805
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 718 116</b>	<b>4 289 844</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 857 835	12 077 734
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 857 835</b>	<b>12 077 734</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 575 951</b>	<b>16 367 578</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 561 392</b>	<b>104 322 787</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser	11	60 228 847	58 423 847
Yttre reparationsfond		11 877 614	11 413 742
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 106 461</b>	<b>69 837 589</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 190 940	1 309 844
Årets resultat		986 339	1 344 968
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 177 279</b>	<b>2 654 812</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>75 283 740</b>	<b>72 492 401</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	30 000 000	30 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		103 253	319 071
Skatteskulder		0	473 663
Övriga skulder	14	12 307	24 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 162 092	1 013 368
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 277 652</b>	<b>1 830 386</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 561 392</b>	<b>104 322 787</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 317 681	1 632 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		923 101	934 768
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar		-38 333	0
Erhållen ränta		15 251	16 844
Erlagd ränta		-362 399	-320 931
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 855 301</b>	<b>2 262 842</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		365 085	-358 332
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-535 516	114 851
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 684 869</b>	<b>2 019 361</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		85 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>85 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		1 805 000	1 650 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 805 000</b>	<b>1 650 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 574 869</b>	<b>3 669 361</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		15 703 760	12 034 399
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	16	<b>19 278 629</b>	<b>15 703 760</b>



## 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 planenligt 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.

I kassaflödesanalysen redovisas klientmedlet som likvida medel istället för förändring av rörelsekapital. Anledningen är att klientmedelskontot är jämförbart med ett bankkonto då föreningens samtliga in- och utbetalningar sker via detta konto.

#### 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

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Hysesintäkter bostäder	1 308 805	1 401 235
Hysesrabatt hyresintäkter bostäder	-4 320	-4 680
Hysesintäkter garage och p-platser	662 951	641 887
Årsavgifter bostäder	8 117 921	8 030 901
Hysesbortfall ./.	-30 197	-56 771
Debiterade avgifter	519 354	608 281
Övriga ersättningar och intäkter	46 270	52 684
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 863	0
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	201	-4
Avyttring maskin	38 333	0
	<b>10 679 181</b>	<b>10 673 533</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande reparationer	430 796	363 118
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	253 335	353 639
	<b>684 131</b>	<b>716 757</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetskötsel enl avtal (entreprenad)	240 560	0
Besiktning / Serviceavtal	91 745	49 145
Yttre skötsel / Snöröjning	257 780	101 441
Fastighetsel	700 051	921 905
Uppvärmning	2 109 184	2 222 426
Vatten	675 782	724 224
Sophämtning	508 786	428 208
Bevakning	1 791	21 114
Fastighetsförsäkring	382 336	376 721
Självrisk/reparation försäkringsskador	118 376	437 712
Hyressättningsavgift	13 391	13 391
Fiber / Internet	167 614	175 037
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	1 159 680	1 159 680
	<b>6 427 076</b>	<b>6 631 004</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Administration, kontor och övrigt	72 265	40 864
Revisionsarvode	105 094	145 406
Möteskostnad stämma	3 000	0
Förvaltningsarvode	189 513	182 595
Övriga externa tjänster/kostnader	678 478	65 388
Övriga förbrukningsinventarier/material	24 362	22 483
	<b>1 072 712</b>	<b>456 736</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Styrelsearvode	193 700	170 000
Löner övriga	0	75 000
Bilersättning	2 891	0
Sociala avgifter	57 689	56 907
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	<b>254 480</b>	<b>302 107</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	62 124 174	62 124 174
Omklassificeringar markanläggning	974 584	974 584
Ingående anskaffningsvärden mark	37 916 249	37 916 249
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>101 015 007</b>	<b>101 015 007</b>
Ingående avskrivningar	-12 625 008	-11 740 226
Ingående avskrivningar markanläggning	-487 290	-454 804
Omklassificeringar markanläggning	-32 486	-32 486
Årets avskrivningar	-884 782	-884 782
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 029 566</b>	<b>-13 112 298</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>86 985 441</b>	<b>87 902 709</b>
Taxeringsvärden byggnader	78 464 000	78 464 000
Taxeringsvärden mark	76 160 000	76 160 000
	<b>154 624 000</b>	<b>154 624 000</b>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	175 000	175 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>175 000</b>	<b>175 000</b>
Ingående avskrivningar	-122 500	-105 000
Årets avskrivningar	-5 833	-17 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-128 333</b>	<b>-122 500</b>
Försäljningar/utrangeringar	-46 667	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>-46 667</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>52 500</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Skattekontot	8 789	383 267
Skattefordringar	9 664	0
Avräkningskonto klientmedel	5 420 794	3 626 026
	<b>5 439 247</b>	<b>4 009 293</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	268 237	257 637
Upplupna ränteintäkter	8 757	10 167
	<b>276 994</b>	<b>267 804</b>

**Not 11 Medlemsinsatser**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Inbetalda insatser	40 315 346	40 315 346
Upplåtelseavgifter (BRF)	24 752 772	23 194 889
Avgår försäljningskostnader (BRF)	-779 494	-779 494
Ej inbetalda insatser	-4 059 777	-4 306 894
	<b>60 228 847</b>	<b>58 423 847</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek AB	0,98	2020-10-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	1,35	90 dgr	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	0,98	2024-10-30	6 000 000	6 000 000
Sparbanken Enköping	1,36	2048-06-30	5 000 000	5 000 000
Sparbanken Enköping	1,77	2020-06-30	10 000 000	10 000 000
			<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 000 000 kronor.

### Not 13 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	63 217 000	63 217 000
	<b>63 217 000</b>	<b>63 217 000</b>

### Not 14 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Mervärdesskatt	7 247	8 783
Källskatter	0	8 400
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	7 101
Övriga skulder	5 060	0
	<b>12 307</b>	<b>24 284</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna löner och arvoden	70 200	31 100
Upplupna sociala avgifter	22 056	9 770
Upplupna räntekostnader	24 692	41 908
Förskottsbetalda hyror och avgifter	862 497	820 715
Upplupna uppvärmningskostnader	51 262	36 060
Upplupna elavgifter	55 408	55 814
Upplupna renhållningsavgifter	6 079	0
Beräknat arvode för revision	18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 898	0
	<b>1 162 092</b>	<b>1 013 367</b>

### Not 16 Likvida medel

	2020-08-31	2019-08-31
Kassamedel	0	4 828
Banktillgodohavanden	13 857 835	12 072 906
Avräkning Klientmedel	5 420 794	3 626 026
	<b>19 278 629</b>	<b>15 703 760</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Fortsatt arbete med underhållsplanen, det vill säga ny belysning i tvättstuga, föreningslokal samt kansli. Avtal har tecknats med Sustend gällande takprojekt, vilket är ett fortsatt arbete som tidigare styrelse påbörjat.

Två ledamöter har avgått ur styrelsen.

Lekplatstillsyn.

Regelbundna taktillsyner och takskottning har gjorts.

Många timmars arbete har lagts ned på att identifiera olagliga andrahandsupplåtelser.

Bro 2021-02-13

Malin Araas  
Ordförande

Niclas Palm  
Suppleant, ersättare till Erik  
Ljungqvist, avgick oktober 2020

Joanna Lukasiak

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 februari 2021

Mathias Fredriksson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## NICLAS PALM

Styrelsen

Serienummer: 19701012xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2021-02-13 07:57:39Z



## JOANNA LUKASIAK

Styrelsen

Serienummer: 19710713xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-02-13 07:57:42Z



## Malin Aaraas

Styrelsen

Serienummer: 19670829xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2021-02-13 07:57:46Z



## Mathias Reidar Fredriksson

Revisor

Serienummer: 19850425xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2021-02-13 08:02:44Z



Penneo dokumentnyckel: EBSIL-6EGQ6-8T74U-VG42X-AP0H6-NHZEJ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>