



Brf Farmen i Täby Årsredovisning 2012



| | |
|------------------------|-------|
| Innehållsförteckning: | |
| LITEN ORDLISTA | 2 |
| FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE | 3-8 |
| RESULTATRÄKNING | 9 |
| BALANSRÄKNING | 10-11 |
| NOTER | 12-17 |
| PÅTECKNING | 18 |
| REVISIONSBERÄTTELSE | 19 |



LITEN ORDLISTA

Här finns förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken i en årsredovisning.

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på bland annat föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

Balansräkning visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

Förvaltningsberättelse är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, bokslutskommentarer och noter.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

Långfristiga skulder är skulder som föreningen skall reglera efter ett till flera år.

Omsättningstillgångar är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Dessa kan omvandlas i rena pengar inom ett år, till exempel bankmedel.

Resultaträkning visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt uppstår således ett underskott.

Ställda panter avser pantbrev/inteckningar, som föreningen lämnat som säkerhet för lån.

Upplupna kostnader är kostnader som tillhör räkenskapsåret, men där föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

Yttre fond är en fond som styrelsen gör avsättning till enligt underhållsplanen. Denna fond skall täcka framtida underhållsbehov..

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby, 716000-0209, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2012 till och med den 31 december 2012.

Medlemmar

Antalet medlemmar den 31 december 2012 var 1131. Den 31 december 2011 var antalet medlemmar 1123.

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 866 bostadsrätter har under året 89 lägenheter överlåtit.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit auktoriserade revisorn Jonny Isaksson (Öhrlings PricewaterhouseCoopers) med suppleanten auktoriserade revisorn Bengt Sterner (Öhrlings PricewaterhouseCoopers). Ordinarie föreningsvald revisor har varit Patrik Delin med suppleanten Momeet Kazi.

Valberedning

Valberedningen har under tiden 16 april 2012 till och med den 7 maj 2013 bestått av: Birgitta Ask, Jean-Luis Sainz, Per Stenberg, Annika Wedin och Bengt Östlund. Sammankallande har varit Birgitta Ask.

STYRELSEN

Under tiden 2012-01-01 – 2012-04-19

| | |
|----------------------|------------|
| Yvonne Severén | Ordförande |
| Anders Björkman | Vice Ordf. |
| Gunnar Nihlén | Ledamot |
| Åke Broryd | Ledamot |
| Jan Holmberg | Ledamot |
| Consol Mompeó Zamora | Ledamot |
| Daniel Eriksson | Ledamot |
| Elinor Öhrling | Suppleant |
| Kausar Qureshi | Suppleant |

Under tiden 2012-04-19 – 2012-12-31

| | |
|----------------------|------------|
| Yvonne Severén | Ordförande |
| Anders Björkman | Vice Ordf. |
| Ann Arrhenius | Ledamot |
| Åke Broryd | Ledamot |
| Jan Holmberg | Ledamot |
| Consol Mompeó Zamora | Ledamot |
| Elinor Öhrling | Suppleant |
| Kausar Qureshi | Suppleant |

Ann Arrhenius informerade styrelsen i augusti 2012 att hon på egen begäran valt att avgå som styrelseledamot. Yvonne Severén informerade styrelsen i oktober att hon på egen begäran valt att avgå som styrelseledamot och ordförande. Suppleanten Kausar Qureshi har ersatt Yvonne Severén som ordinarie styrelseledamot fram till föreningsstämman.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2012. I stämman deltog 94 röstberättigade medlemmar, varav 6 medlemmar röstade genom fullmakt. Därtill var ett antal medföljande personer som icke röstberättigade make, maka eller sambo närvarande. Stämman beslöt att med godkännande lägga årsredovisningen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningarna intagna resultat- och balansräkningarna samt bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2011 års förvaltning.

Styrelsens arbete

Allmänt

Under året 2012-2013 har styrelsen arbetat med projektering och upphandling av byggprojektledning inför kommande stamrenoveringsprojekt. Andra projekt som vi har arbetat vidare med är värme och energifrågor inom Täby Fjärrvärme. Vi har även inventerat våra undercentraler och kontrollerat status på dessa och konstaterat att vissa underhållsåtgärder bör vidtas. Dessa projekt kommer det även att vara fokus på under de närmaste åren. Vi har även arbetat med projekt som underhållsplan, budgetering, gårdarnas välbefinnande, brandskyddsarbeten, upphandling av takstegar för att säkerställa att ingen trillar ner från taken vid arbete. Vi har även upphandlat konsult för hjälp med genomförande av obligatorisk ventilationskontroll som genomförs under våren 2013.

Styrelsen har även sagt upp avtalet med Tele2 för ny upphandling där det finns en arbetsgrupp som arbetar med olika förslag/offertter från flera andra leverantörer. Även avtalet med AdEx går ut vid årsskiftet 2013/2014. Även här har arbetat påbörjats med att ta fram handlingar för att vi skall kunna ta in nya offertter. Styrelsen har beslutat att ta in flera olika offertter från olika leverantörer men också utvärdera förslaget om egen förvaltning i jämförelse med dessa.

I år har vi också arbetat vidare med att konsolidera vår information. Detta innebär att vi har samlat all information som gäller för Brf Farmen, och som tillhör oss, på ett och samma ställe på en server. När nuvarande styrelse lämnar över till nästa styrelse så finns allt arbete som vi har genomfört väl dokumenterat och lättillgängligt. Därigenom säkrar vi att styrelsen får kontroll på vad som är gjort och kommande tänkta projekt vilket ger en trygghet gentemot leverantörer. Vi kommer även uppgradera nuvarande hemsida till senare version som även skall fungera för iPad och smarta mobiltelefoner.

Under 2012 och 2013 har vi fortsatt aktivt att kvalitetsgranska leveranser från olika leverantörer. Detta har inneburit en bra kontroll på vad vi får för våra pengar i föreningen.

Vidare har vi arbetat aktivt med vår ekonomi vilket har resulterat i att vi under året har ett överskott på ca 12 miljoner som vi korttidsplacerar med tre månaders intervaller.

Syftet är att om stämman säger ja till kommande stamrenovering så skall dessa pengar i första hand användas till att självfinansiera stamrenoveringen så långt det är möjligt.

Vi har även fortsatt vårt goda samarbete med våra grannföreningar Volten, Annexet och Storstugan. Tillsammans blir vi starkare och vi har mycket att lära av varandra i olika frågor. Vi har även haft möten med andra föreningar för att genom nätverket kunna dra nytta av olika erfarenheter som andra föreningar redan genomfört.

Föreningens fastighetsinnehav

Bostadsfastigheter

Föreningen består av fem gårdar i olika storlekar med grönområden. Gårdarna heter Minken, Järven, Råven, Hermelinen och Grävlingen. Den sammanlagda lägenhetsytan i fastigheterna uppgår till 74 749 kvm.

Fastighetsbeteckning:

Minken 1-2, Järven 2, Järven 4, Råven 1, Hermelinen 1 och Grävlingen 1 i Täby kommun.

Parkeringsplatser

Föreningen har tre motorcykelgarage med plats för 15-18 motorcyklar och 1 069 parkeringsplatser varav 101 är garage och 284 carportar. Förutom cirka 50 parkeringsplatser för gäster är samtliga parkeringsplatser utrustade med motorvärmarruttag. Motorvärmarruttagen kan manövreras via telefon alternativt via Internet.

Fastighetsbeteckning:

Tibble 9:2-6 och Tibble 9:16 i Täby kommun. Sammanlagd parkeringsyta är 34 201 kvm.

Föreningens lokaler (Inkl. allmänna lokalutrymmen som till exempel cykel- och barnvagnsrum)

- Kvarteret Minken har lokaler med en sammanlagd yta av 948 kvm
- Kvarteret Järven har lokaler med en sammanlagd yta av 890 kvm
- Kvarteret Råven har lokaler med en sammanlagd yta av 1 303 kvm
- Kvarteret Hermelinen har lokaler med en sammanlagd yta av 1 049 kvm
- Kvarteret Grävlingen har lokaler med en sammanlagd yta av 1 641 kvm

Den sammanlagda lokallägenhetsytan uppgår till 5 831 kvm.

Medlemslokaler

Det finns 29 tvättstugor fördelade över de fem gårdarna och två grovtvättstugor på den första respektive den tredje gården.

Föreningen har två mötes- och festlokaler som är utrustade för cirka 40 respektive 25 gäster att användas till födelsedagsfester, uppvaktningar, möten, studieverksamhet med mera av medlemmarna samt då föreningen har möten eller andra aktiviteter. En depositionsavgift om 1 500 kronor tas ut vid varje bokning.

Det finns även tre fullt utrustade övernattningsrum som alla medlemmar kan hyra till sina gäster som behöver sova över.

Externt uthyrda lokaler

Föreningen har också lokaler som hyrs ut till olika verksamheter, som till exempel måleri, bygg, el, fysioterapeuter, dagis, keramik, skönhetsvård & frisör, antikvariat, hemtjänst med mera. Utgångspunkten för uthyrning är att åstadkomma en god närservice för medlemmarna och samtidigt öka föreningens intäkter.

Inteckningar

Inteckningar har tagits ut i fastigheterna på totalt 173 283 600 kronor

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har även tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring i Länsförsäkringar för samtliga medlemmar/lägenheter.

Information

[Brf Farmens hemsida](#)

Vi har fortsatt att utveckla vår hemsida med strävan att den ska bli ännu mer kommunikativ och vara ett viktigt verktyg för styrelsen och förvaltaren att få ut information till medlemmarna. Under verksamhetsåret så kommer vi även uppgradera och förbättra hemsidan till nyare version för att den även skall fungera för iPad och smarta mobiltelefoner. Viss grafisk förbättring kommer också genomföras. Tanken är också att styrelsen snabbare skall få ut information om aktuella akuta situationer som större vattenläckor mm.

[Tidningen Farmen & Vi](#)

Tidningens syfte är att medlemmar ska få viktig information kring vad som händer och vad som är på gång inom föreningen.

Underhåll och större investeringar under 2011

[Garage](#)

Vi har genomfört en yttre renovering av garagen och grovsoprummen genom att plåtbeklä fasaden och byta ut belysningen på dessa.

[Takläckage](#)

Under året har taken åtgärdats och besiktigats och vissa delar vid luckor har tagits upp för kontroll. Entreprenören har åtgärdat lägenheter som drabbats vid takläckage.

[Takfläktar](#)

Under året har ett flertal takfläktar som byttes 2005 börjat bli sämre med missljud och lagerproblem. Trasiga fläktar har bytts ut och kommer att bytas ut löpande vid behov.

Verksamhetsplan & underhållsplan – 5 år framåt

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att planera för kommande underhållsbehov och investeringar för att garantera fastigheternas livslängd och bevarande. Styrelsen måste både ha ett kort och långt perspektiv när det gäller större investeringar såsom tak, el, stammar, fasader, husgrunder, mark, parkeringsområden med mera.

Förbättringar och nyinvesteringar som avser komfort, trivsel, lagstiftning och bättre ekonomisk drift skall aktiveras som nyanläggning och skrivas av under relevant antal år. Dessa investeringar innebär en höjning av fastigheternas värde.

Kommande och pågående stora projekt som styrelsen utreder och/eller arbetar med är följande:

Vatten och avloppssystem:

Under flera års tid har olika styrelser arbetat med planering av kommande renovering av våra stammar. Tidigare har styrelsen också tittat på tappvattenledningarna men konstaterat att dessa behöver ej bytas inom överskådlig tid. Detta har inneburit att styrelsen har gått vidare med upphandling av byggprojektledning som skall bistå styrelsen i arbetet med att ta fram handlingar för upphandling av entreprenaden. Byggprojektledningen skall också bistå under hela projektet och även delta i avslutande garantibesiktningar. Arbetets nuvarande status är att vi skall ha fått in entreprenad-offerter i god tid innan årsstämman så att vi kan sända ut information till våra medlemmar innan stämman att läsa på inför beslut.

Tanken är att arbetet skall starta i kvarteret Minken i början av 2014 om alla pusselbitar faller på plats.

Ekonomi

Månadsavgifterna

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 524 kr per kvadratmeter lägenhetsyta.

Förvaltning

AdEx Fastighetsutveckling AB har under året skött föreningens redovisning, administration, fastighetsskötsel samt teknisk service av våra fastigheter.

Från och med den 1 oktober 2012 utför NSF Städ AB städningen.

EkoMiljö & Mark har under året skött föreningens grönområden och vinterunderhåll.

Taxeringsvärdet

Fastigheternas taxeringsvärde för 2012 är 637 060 tkr (637 060 tkr 2011).

Balkongupplåtelser

Tidigare styrelse beslutade att balkonginglasningen skulle finansieras genom en extra avgift, som i dagsläget uppgår till 230 kronor per månad, vilket ska motsvara ränta och amortering under avskrivningstiden på 40 år. Varje balkonginnehavare har ursprungligen, enligt framtagna kalkyler, en fiktiv skuld till föreningen avseende balkonginglasningen på 48 127 kronor. Då marknadsräntorna de senaste åren har varit lägre än räntan som användes när kalkylen gjordes (5%) har den särskilda avgiften varit marginellt för hög under åren. Beloppet följs upp årligen och kommer att justeras vid större avvikelser mot kalkylerad amorteringstakt på 40 år.

Under 2010 tog dåvarande styrelsen fram ett erbjudande att köpa ut sin balkong med bostadsrätt till en engångsinbetalning på 49 000 kronor och därmed slippa balkongtillägget på 230 kronor per månad. Det är 81 lägenhetsinnehavare, 70 enkelbalkonger och 11 dubbelbalkonger, som valt att upplåta sin balkong med bostadsrätt.

Ränta och amortering på den fiktiva skulden redovisas i tabellen nedan. Ränta motsvara föreningens genomsnittliga upplåningskostnad under åren.

| ÅR | Snitt ränta | IB skuld | Balkongtillägg | Ränta | Amortering | UB skuld |
|------|-------------|-----------|----------------|----------|------------|-----------|
| 2009 | 4,10 % | 48 127,00 | 2 070,00 | 1 471,80 | 598,22 | 47 528,78 |
| 2010 | 3,34 % | 47 528,78 | 2 760,00 | 1 569,35 | 1 190,66 | 46 338,12 |
| 2011 | 3,84 % | 46 338,12 | 2 760,00 | 1 761,94 | 998,06 | 45 340,06 |
| 2012 | 3,93 % | 45 340,06 | 2 760,00 | 1 764,05 | 996,00 | 44 344,06 |

Ekonomisk utveckling.

Föreningens ekonomi är fortsatt god och den löpande driften har följt budget väl. Årets resultat blev en vinst på 6,4 miljoner kronor och nettoskulden (långfristiga skulder minus kassa och bank) har minskat med 14,9 miljoner kronor.

Med utgångspunkt i gällande årsavgift är förutsättningarna goda att klara framtida kostnadsökningar, underhåll och investeringar utan att behöva göra några större avgiftshöjningar samt att en stor del av investeringen kan finansieras med dagens avgiftsnivå. Med anledning av våra framtida investeringar och underhållsåtgärder har vi under året valt att placera likviditetsöverskott för att kunna starta upp dessa snabbt utan att behöva förhandla om krediter med banker.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|--------------------|
| > Balanserad vinst | 2 272 352 |
| > Årets resultat | 6 367 625 |
| > Avsättning till yttre fond enligt stadgarna | <u>- 3 000 000</u> |
| > Återstår till stämmans förfogande | 5 639 977 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

| | |
|---|--------------------|
| > att av yttre fond ianspråktas | 2 271 589 |
| > att till yttre fond avsätts ytterligare | - 3 000 000 |
| > att i ny räkning överföres | <u>- 4 911 566</u> |
| | - 5 639 977 |

**Styrelsen framför sitt tack till förvaltningen,
anlitade entreprenörer och engagerade medlemmar.**

Resultaträkning

| | | 2012-01-01 | 2011-01-01 |
|---|------------|---------------------|---------------------|
| Resultaträkning | Not | - 2012-12-31 | - 2011-12-31 |
| Årsavgifter | | 39 169 730 | 39 169 730 |
| Hysesintäkter | 1 | 3 774 777 | 3 615 981 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 2 | 3 316 381 | 3 333 723 |
| Summa intäkter | | 46 260 888 | 46 119 434 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -19 482 358 | -20 231 942 |
| Löpande underhåll | | -960 019 | -742 046 |
| Planerat underhåll | 4 | -2 271 589 | -1 289 713 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 5 | -1 302 690 | -1 248 132 |
| Administration | 6 | -618 073 | -337 425 |
| Styrelsearbete och revision | 7 | -944 432 | -1 090 430 |
| Avskrivningar | | -8 683 519 | -8 402 623 |
| | | -34 262 680 | -33 342 311 |
| Rörelseresultat | | 11 998 208 | 12 777 123 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 102 207 | 59 961 |
| Räntekostnader | | -5 732 790 | -5 964 953 |
| | | -5 630 583 | -5 904 992 |
| Årets resultat | | 6 367 625 | 6 872 131 |

Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--------------------|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | 8 | 185 280 211 | 192 998 903 |
| Inventarier | 9 | 48 826 | 183 336 |
| | | 185 329 037 | 193 182 239 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---------------------------|----|----------------|------------|
| Andelar i intresseföretag | 10 | 493 680 | 0 |
| Andelar | | 500 | 500 |
| | | 494 180 | 500 |

Summa anläggningstillgångar

185 823 217

193 182 739

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|----------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | | 9 181 | 41 572 |
| Övriga fordringar | | 41 933 | 46 883 |
| Skattefordringar | | 63 302 | 75 506 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 777 943 | 794 625 |
| | | 892 359 | 958 586 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|-------------------|------------------|
| Kassa och bank | | 15 413 456 | 8 847 042 |
| Summa omsättningstillgångar | | 16 305 815 | 9 805 628 |

Summa tillgångar

202 129 032

202 988 367

Eget kapital och skulder

| | |
|--------------|----|
| Eget kapital | 12 |
|--------------|----|

Bundet eget kapital

| | | | |
|--------------------|--|-------------------|-------------------|
| Insatskapital | | 11 321 789 | 11 321 789 |
| Upplåtelseavgifter | | 4 605 903 | 4 605 903 |
| Yttre fond | | 28 821 316 | 24 111 029 |
| | | 44 749 008 | 40 038 721 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | | 2 272 352 | 110 508 |
| Årets resultat | | 6 367 625 | 6 872 131 |
| | | 8 639 977 | 6 982 639 |

Summa eget kapital **53 388 985** **47 021 360**

Avsättningar

| | | | |
|------------------------------|----|---------|---------|
| Medlemmarnas reparationsfond | 13 | 488 784 | 489 685 |
|------------------------------|----|---------|---------|

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------|----|-------------|-------------|
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 141 139 958 | 149 439 958 |
|-----------------------------|----|-------------|-------------|

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | | 300 000 | 300 000 |
| Leverantörsskulder | | 1 473 547 | 810 412 |
| Skulder till intresseföretag | | 213 180 | 0 |
| Skatteskulder | | 65 991 | 91 329 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 147 192 | 133 179 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 4 911 395 | 4 702 444 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 111 305 | 6 037 364 |

Summa eget kapital och skulder **202 129 032** **202 988 367**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

| | | | |
|------------------------|--|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | | 173 283 600 | 173 283 600 |
|------------------------|--|-------------|-------------|

Ansvarsförbindelser **Inga** **Inga**

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Hyresintäkter

| | 2012 | 2011 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Lokaler | 1 826 294 | 1 738 271 |
| Parkeringsplatser | 1 517 160 | 1 472 743 |
| Garage | 431 324 | 404 967 |
| | 3 774 778 | 3 615 981 |

Not 2 Övriga intäkter

| | 2012 | 2011 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Kabel-TV | 881 969 | 882 487 |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 135 080 | 177 616 |
| Balkongtillägg * | 2 224 537 | 2 235 370 |
| Övriga intäkter | 74 795 | 38 250 |
| | 3 316 381 | 3 333 723 |

* Balkongtillägget täcker ränta och amortering/avskrivning

Not 3 Driftskostnader

| | 2012 | 2011 |
|--|-------------------|-------------------|
| El | 1 575 865 | 2 149 308 |
| Uppvärmning | 5 899 705 | 5 744 310 |
| Vatten | 1 833 063 | 2 097 882 |
| Renhållning | 1 447 124 | 1 411 708 |
| Snöröjning | 719 907 | 731 361 |
| Ekonomisk administrativ förvaltning | 522 630 | 572 891 |
| Teknisk administrativ förvaltning | 911 097 | 975 015 |
| Lokaladministration och kontraktshantering | 205 620 | 288 677 |
| Fastighetsskötsel | 1 460 336 | 1 373 243 |
| Drift | 141 438 | 165 368 |
| Markförvaltning | 1 406 339 | 1 282 389 |
| Städning | 1 147 737 | 1 120 415 |
| Jourutryckning och servicecenter | 365 638 | 426 238 |
| KabelTV | 714 452 | 710 098 |
| Bredband | 665 526 | 690 397 |
| Försäkringar | 465 883 | 492 643 |
| | 19 482 360 | 20 231 943 |

Not 4 Planerat underhåll

| | 2012 | 2011 |
|--|------------------|------------------|
| Balkongprojekt | 36 181 | 85 904 |
| Takombyggnad | 0 | 103 244 |
| Byte av fönsterytterbågar | 107 708 | 160 625 |
| Skador i lgh och lokaler och övr underhåll | 31 250 | 616 935 |
| Projekt postboxar | 0 | 1 837 |
| Markåtgärder | 0 | 283 215 |
| Rep av yttervägg, tak, stam o avlopp mm | 35 679 | 37 953 |
| Upprustning av garage och parkeringar | 1 568 389 | 0 |
| Fastighetsdokumentation | 206 250 | 0 |
| Stam- och avlopps nät | 286 132 | 0 |
| | 2 271 589 | 1 289 713 |

Not 5 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 365 kr per lägenhet. Fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet.

Not 6 Administrationskostnader

| | 2012 | 2011 |
|---|----------------|----------------|
| Kontorsmaterial och hyra av kontorsmaskiner | 90 193 | 81 602 |
| Telefon, data, datakonsulter och porto | 182 080 | 139 526 |
| Tidningar, inkasso, juridiska kostn | 259 198 | 116 297 |
| Konsultarvoden | 86 603 | 0 |
| | 618 074 | 337 425 |

Not 7 Styrelsearbete och revision

| | 2012 | 2011 |
|---|----------------|------------------|
| Styrelsearvoden | 385 200 | 382 000 |
| Lagstadgade arbetsgivareavgifter. | 131 868 | 127 093 |
| Revisionsarvoden | 115 000 | 128 248 |
| Föreningsvald revisor | 26 400 | 25 440 |
| Valberedning | 42 800 | 33 920 |
| Stämman, årsredovisning, medlemsinfo, utbildning mm | 243 164 | 393 729 |
| | 944 432 | 1 090 430 |

Not 8 Byggnader och mark

Avskrivningstider:

Byggnad och takombyggnad 75 år, balkongombyggnad 40 år, markanläggning 20 år,
övriga standardförbättringar 10-30 år

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 292 159 144 | 287 991 085 |
| Årets anskaffningar * | 830 317 | 4 168 059 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 292 989 461 | 292 159 144 |
| Ingående avskrivningar | -99 160 242 | -90 912 316 |
| Årets avskrivningar | -8 549 007 | -8 247 926 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -107 709 249 | -99 160 242 |
| Utgående redovisat värde | 185 280 212 | 192 998 902 |
| Taxeringsvärden byggnader | 427 800 000 | 427 800 000 |
| Taxeringsvärden mark | 209 260 000 | 209 260 000 |
| Bokfört värde byggnader** | 172 540 002 | 180 258 692 |
| Bokfört värde mark | 12 740 210 | 12 740 210 |
| | 185 280 212 | 192 998 902 |

* Årets anskaffningar består av SBA-åtgärder nödbelysning 201 998, nya ståldörrar 211 066, energibesparing 8 672, fastighetsnät - skalskydd 188 631, markåtgärder 219 950.

** Av bokfört värde byggnader avser 37 675 605 byggnad, 130 743 912 standardförbättringar, 2 880 608 markanläggning och 1 239 877 pågående byggnation.

Av totala anskaffningsvärdet avser 43 410 554 kronor balkonginglasning.

Projekt som är pågående över årsskiftet:

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Stam och avloppsnät | 911 370 |
| Årets anskaffning | 0 |
| Summa | 911 370 |
| Energibesparing | 319 834 |
| Årets anskaffning | 8 672 |
| Summa | 328 506 |
| SBA och åtgärder | 3 507 679 |
| Omfört till avslutat projekt | -3 507 679 |
| Summa | 0 |
| Upprustning av garage och parkering | 922 451 |
| Omfört till avslutat projekt | -922 451 |
| Summa | 0 |

Not 9 Inventarier

Inventarier skrivs av på 3-10 år.

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 249 410 | 5 249 410 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 249 410 | 5 249 410 |
| Ingående avskrivningar | -5 066 075 | -4 911 378 |
| Årets avskrivningar | -134 509 | -154 697 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 200 584 | -5 066 075 |
| Utgående redovisat värde | 48 826 | 183 335 |

Not 10 Specifikation andelar i intresseföretag

| Namn | Kapitalandel | Antal andelar | Bokfört värde |
|--------------------------------|--------------|---------------|----------------|
| Täby Fjärrvärme AB 556871-1856 | 33% | 330 | 493 680 |
| | | | 493 680 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Balansposten består bl a av förutbetald fastighetsförsäkring, bredband och KabelTV.

Not 12 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 11 321 789 | 4 605 903 | 24 111 030 | 110 508 | 6 872 131 |
| Till yttre fond enl stadgar | | | 3 000 000 | | |
| Extraavsättning | | | 3 000 000 | | |
| Ianspråktagande ur fond | | | -1 289 713 | | |
| Resultatdisposition | | | | 2 161 844 | -6 872 131 |
| Årets resultat | | | | | 6 367 625 |
| Belopp vid årets utgång | 11 321 789 | 4 605 903 | 28 821 317 | 2 272 352 | 6 367 625 |

Yttre fonden ingår i eget kapital och är avsedd att användas som resultatutjämning för framtida underhållsbehov. Avsättningen till yttre fond och ianspråktagande för genomförda åtgärder görs enligt resultatdisposition på föreningens årsstämma.

Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-----------------|----------------|----------------|
| Ingående balans | 489 685 | 491 823 |
| Uttag | -901 | -2 138 |
| | 488 784 | 489 685 |

Fonden disponeras endast av föreningens medlemmar för inre reparationsarbeten i de enskilda lägenheterna. Sedan 1 april 1998 görs inga avsättningar längre till fonden.

Not 14 Långfristiga skulder

| | Räntan bunden till | Ränta % | Skuld |
|-----------------------|--------------------|---------|--------------------|
| Nordea | Rörligt | 2,74 | 4 950 000 |
| Nordea | Rörligt | 2,74 | 17 264 390 |
| Nordea | 2014-10-15 | 3,35 | 24 850 000 |
| Nordea | 2016-10-19 | 3,92 | 24 850 000 |
| Nordea | 2019-10-16 | 4,33 | 24 525 568 |
| Nordea * | Rörligt | 2,74 | 15 000 000 |
| Nordea ** | Rörligt | 2,74 | 30 000 000 |
| Varav kortfristig del | | | -300 000 |
| | | | 141 139 958 |

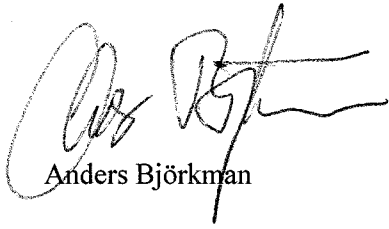
** Lånet binds i tremånadersperioder och har ett räntetak på 5,98 % under kommande två år.*

*** Räntan är bunden via räntederivat till 5,28 % fram till år 2019, med möjlighet till omförhandling under bindningstiden.*

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

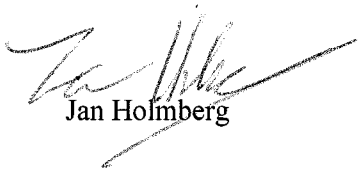

Balansposten består av värme, el, räntor, förutbetalda hyror och avgifter mm

Täby, den 3/7 2013



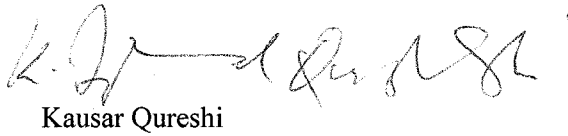
Anders Björkman

Åke Broryd



Jan Holmberg

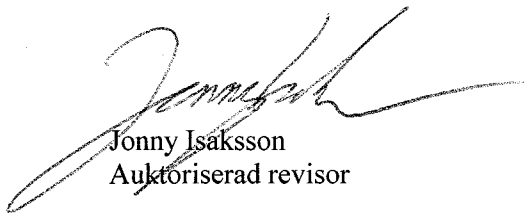
Consol Mompeo Zamora



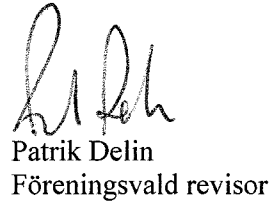
Kausar Qureshi



Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2013.



Jonny Isåksson
Auktoriserad revisor



Patrik Delin
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby , org. nr 716000-0209

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby för 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby för 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby 2013-04-12


Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor


Patrik Delin.
Föreningsvald revisor



BRF FARMEN

Bostadsrättsföreningen Farmen på Åkerbyvägen i Täby.

Adress: Brf Farmen – Box 43 – 183 21 TÄBY

Redaktör: Styrelsen

Foto & Layout: Morgan Elfving

Tryck: Stockholms Läns Grafiska

