

A photograph of a modern residential building with green textured walls and large glass windows. A paved path leads away from the building through a grassy area with trees. The sky is clear blue.

Brf Farmen i Täby Årsredovisning 2013

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning

LITEN ORDLISTA	2
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3-9
RESULTATRÄKNING	10
BALANSRÄKNING	11-12
NOTER	13-17
PÅTECKNING	18
REVISIONSBERÄTTELSE	19



Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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..

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farnen i Täby, 716000-0209, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2013 till och med den 31 december 2013.

Medlemmar

Antalet medlemmar var den 31 december 2013 1126. Den 31 december 2012 var antalet medlemmar 1131.

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 866 bostadsrätter har under året 82 lägenheter överlåtits.

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 7 maj 2013 till och med den 7 maj 2014 bestått av: Birgitta Ask, Per Stenberg, Bengt Olsson och Stefan Wångstedt. Sammankallande har varit Birgitta Ask.

Styrelsen

Under tiden 2013-01-01 - 2013-05-07

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

Under tiden 2013-05-07 - 2013-12-31

Anders Björkman	Ordförande
Jan Holmberg	Vice Ordf.
Åke Broryd	Ledamot
Elinor Öhrling	Ledamot
Zoran Breime	Ledamot
Ingemar Aspevall	Ledamot
Marie Ununger	Ledamot
Kausar Qureshi	Suppleant
Örjan Lundberg	Suppleant

Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby
716000-0209

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2013. I stämman deltog 103 röstberättigade medlemmar, varav 9 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 2012 års förvaltning.

Styrelsens arbete

Under året 2013/2014 så har styrelsen anlitat MUM byggprojektledning för att hjälpa oss med upphandlingen av entreprenör för stamrenoveringsprojektet. Detta har varit prioriterat då behov fanns av professionell kompetens och det är stora belopp. Efter föregående årsstämma så har styrelsen tillsammans med byggprojektledning och entreprenör haft ett antal planeringsmöten för att säkerställa att den fysiska starten av stamrenoveringsprojektet skall bli så bra som möjligt. Föreningen har också genomfört informationsmöten och sänt ut skriftlig information. Styrelsen är hittills mycket nöjda med samarbetet. Därför är det en stor förhoppning att detta arbete kommer att fungera bra, trots att det påverkar alla boende när arbetet pågår.

Vi har även bestämt att höja kvaliteten på vår förvaltning då styrelsen upplevt att det funnits en hel del brister som inte åtgärdats trots påpekanden under flera års tid. Sedvanlig upphandling har skett även vid detta tillfälle. Det styrelsen slutligen fattade beslut om var att gå in i ett samarbete tillsammans med vår grannförening Storstugan som tidigare bildat STUGAB för att förvalta Storstugan med egen anställd personal.

BRF Farmen har skrivit ett avtal som innebär att vi köper ekonomisk, teknisk och administrativ förvaltning av STUGAB och att personalen är anställd i STUGAB som är ett aktiebolag.

I vårt avtal finns även en option som innebär att vi kan gå in som delägare i STUGAB med en ägarandel på 49% . Syftet är för att vi skall ha kontroll på hur våra medlemmars pengar används och att det görs på effektivast möjliga sätt. Bolagets huvudsyfte är att ge sina kunder bästa möjliga service till bästa möjliga kostnad. Bolaget är ej vinstdrivande utan arbetar efter självkostnadsprincip. Vi räknar också med betydlig lägre reparationskostnader då mycket av externt arbete som vi tidigare betalat extra för kan utföras av STUGAB:s personal till en lägre kostnad.

Under sommaren så började vi även att renovera våra portar då de varit i dåligt skick på de ställen som varit mest utsatta för sol och vind.

Under hösten så bytte vi TV leverantör till Com Hem vilket gick över förväntan trots några mindre fadäser. Tyvärr blev flera av de medlemmar som beställt TIVO abonnemang drabbade i de tillägg som låg utanför styrelsens upphandling. Dessutom blev informationen från Com Hem direkt felaktig i några skeden, vilket styrelsen också påpekat. Summa sumarum så blev det ett mycket bra resultat trots allt.

Täby Fjärrvärme och vårt projekt med fjärrvärme har rullat på under hela 2013 och det är många möten och diskussioner som hållits under året.

Styrelsen har haft ett bra samarbetsklimat där det varit bra och positiv stämning. Våra möten har blivit än mer effektiva.

Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby
716000-0209

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 motorvärmarruttar. 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 2 500 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.

Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby
716000-0209

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 Protector. Föreningen har även tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring i Protector 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 har vi även uppgraderat och förbättrat hemsidan till nyare version för att den även skall fungera för Ipad och smarta mobiltelefoner. Tanken är också att styrelsen snabbare skall få ut information till medlemmarna om aktuella akuta situationer som till exempel större vattenläckor .

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 2013/2014

Portar

Renovering av våra portar har påbörjats och kommer att avslutats under 2014.

Kabel TV

I samband med byte av kabel TV leverantör till Com Hem har leverantören byggt om fastighetsnätet för att klara av ny framtida teknik.

Stamrening

Stamrening (relining) påbörjades i januari 2014 och under mars/april kommer kvarteret Minken vara färdigställt. Arbetet följer plan mycket väl och vi har inte råkat ut för några överraskningar i form av förseningar eller ökade kostnader.

Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby
716000-0209

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 för att nämna några.

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. Extern byggprojektledningen skall bistå under hela projektet och även delta i avslutande garantibesiktningar. Arbetet påbörjades i januari 2014 och beräknas ta cirka 2,5 år.

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 2013 är 1 005 060 tkr (637 060 tkr 2012).

Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby
716000-0209

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/ lägenhet 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	2 070	1 471	598	47 528
2010	3,34 %	47 528	2 760	1 569	1 190	46 338
2011	3,84 %	46 338	2 760	1 761	998	45 340
2012	3,93 %	45 340	2 760	1 764	996	44 344
2013	3,92%	44 344	2 760	1 718	1042	43 302

Ekonomisk utveckling

Föreningens ekonomi är fortsatt god och den löpande driften har följt budget väl. Årets resultat blev en vinst på 4,9 miljoner kronor och nettoskulden (långfristiga skulder minus kassa och bank) har minskat med 12,7 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- underhållsåtgärder har vi under året valt att placera likviditetsöverskott på bankkonto eller liknande för att kunna starta upp dessa snabbt utan att behöva förhandla om krediter med banker.

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

> Balanserad vinst	4 911 565
> Årets resultat	4 929 138
> Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	<u>- 3 000 000</u>
> Återstår till stämmans förfogande	6 840 703

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

> att i ny räkning överföres	<u>6 840 716</u>
	6 840 703

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

Resultaträkning	Not	2013	2012
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		39 173 806	39 169 730
Hysesintäkter	2	3 823 138	3 774 777
Övriga rörelseintäkter	3	3 361 026	3 316 381
Summa intäkter		<u>46 357 970</u>	<u>46 260 888</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-19 760 759	-19 482 358
Löpande underhåll		-1 996 027	-960 019
Planerat underhåll		-3 188 454	-2 271 589
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-1 178 460	-1 302 690
Administrationsomkostnader	6	-787 536	-618 073
Revision och valberedning	7	-876 164	-944 432
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 371 962	-8 683 519
Summa rörelsens kostnader		<u>-36 159 362</u>	<u>-34 262 680</u>
Rörelseresultat		10 198 608	11 998 208
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		276 001	102 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 545 471	-5 732 790
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-5 269 470</u>	<u>-5 630 583</u>
Resultat efter finansiella poster		4 929 138	6 367 625
Årets vinst		<u>4 929 138</u>	<u>6 367 625</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	176 995 505	185 280 211
Inventarier, verktyg och installationer	9	3 608	48 826
		<hr/>	<hr/>
		176 999 113	185 329 037
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i intresseföretag	10	493 680	493 680
Andel i HSB		500	500
		<hr/>	<hr/>
		494 180	494 180
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		177 493 293	185 823 217
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 476	9 181
Övriga kortfristiga fordringar		173 704	41 933
Skattefordran		63 940	63 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	271 891	777 943
		<hr/>	<hr/>
		519 011	892 359
<u>Kassa och bank</u>		<hr/>	<hr/>
		27 841 860	15 413 456
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		28 360 871	16 305 815
Summa tillgångar		<hr/>	<hr/>
		205 854 164	202 129 032

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		11 321 789	11 321 789
Upplåtelseavgifter		4 605 903	4 605 903
Yttre reparationsfond		32 549 727	28 821 316
		<hr/>	<hr/>
		48 477 419	44 749 008
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		4 911 565	2 272 352
Årets vinst		4 929 138	6 367 625
		<hr/>	<hr/>
		9 840 703	8 639 977
Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		58 318 122	53 388 985
Långfristiga skulder			
Medlemmarnas reparationsfond	13	486 513	488 784
Skulder till kreditinstitut	14	140 839 958	141 139 958
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		141 326 471	141 628 742
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		1 516 686	1 473 547
Skulder till intresseföretag		-	213 180
Skatteskulder		69 759	65 991
Övriga kortfristiga skulder		146 753	147 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	4 176 373	4 911 395
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		6 209 571	7 111 305
Summa eget kapital och skulder		<hr/>	<hr/>
		205 854 164	202 129 032
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		173 283 600	173 283 600
		<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter		173 283 600	173 283 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 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.

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lokaler	1 940 741	1 826 294
Parkeringsplatser	1 471 902	1 517 160
Garage	410 495	431 324
Summa	<u>3 823 138</u>	<u>3 774 778</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Kabel-TV	882 145	881 969
Pant- och överlåtelseavgifter	178 851	135 080
Balkongtillägg*	2 224 790	2 224 537
Övriga intäkter	75 240	74 795
Summa	<u>3 361 026</u>	<u>3 316 381</u>

* Balkongtillägget täcker ränta och amortering/avskrivning

Not 4 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
El	1 557 255	1 575 865
Uppvärmning	5 812 699	5 899 705
Vatten	1 993 715	1 833 063
Renhållning	1 375 448	1 447 124
Snöröjning	355 854	719 907
Ekonomisk administrativ förvaltning	582 051	522 630
Teknisk administrativ förvaltning	1 054 435	911 097
Lokaladministration och kontraktshantering	227 428	205 620
Fastighetsskötsel	1 423 436	1 460 336
Drift	147 962	141 438
Markförvaltning	1 897 115	1 406 339
Städning	1 197 447	1 147 737
Jourutryckning och servicecenter	341 152	365 638
Kabel-TV	655 562	714 452
Bredband	665 088	665 526
Försäkring	474 114	465 883
Summa	<u>19 760 761</u>	<u>19 482 360</u>

Not 5 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 210 kr per lägenhet. Fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet.

Not 6 Administrationskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Kontorsmaterial och hyra av kontorsmaskiner	56 566	90 193
Telefon, data, datakonsulter och porto	314 112	182 080
Tidningar, inkasso, juridiska kostnader	64 062	259 198
Konsultarvoden	352 796	86 603
Summa	<u>787 536</u>	<u>618 074</u>

Not 7 Styrelsearbete och revision

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvode	352 000	385 200
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	105 817	131 868
Revisionsarvoden	106 313	115 000
Föreningsvald revisor	26 700	26 400
Valberedning	44 000	42 800
Stämman, årsredovisning, medlemsinfo, utbildning mm.	241 334	243 164
	<u>876 164</u>	<u>944 432</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	292 989 461	292 159 144
Årets förändringar		
-Årets anskaffningar	42 038	830 317
	<u>293 031 499</u>	<u>292 989 461</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 031 499	292 989 461
Ingående avskrivningar	-107 709 249	-99 160 242
Årets förändringar		
-Årets avskrivningar	-8 326 745	-8 549 007
	<u>-116 035 994</u>	<u>-107 709 249</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>176 995 505</u>	<u>185 280 212</u>
Taxeringsvärde byggnader	589 800 000	427 800 000
Taxeringsvärde mark	415 260 000	209 260 000
Bokfört värde byggnader		
- Byggnad	36 675 605	37 675 605
- Standardförbättringar	124 879 483	131 983 789
- Markanläggning	2 700 207	2 880 607
Bokfört värde mark	12 740 210	12 740 210
	<u>176 995 505</u>	<u>185 208 212</u>

Av totala anskaffningsvärdet avser 43 410 554 kronor balkonginglasning.

Not 9 Inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	5 249 410	5 249 410
Årets förändringar	_____	_____
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 249 410	5 249 410
Ingående avskrivningar	-5 200 584	-5 066 075
Årets förändringar	_____	_____
-Årets avskrivningar	-45 218	-134 509
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 245 802	-5 200 584
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 608</u>	<u>48 826</u>

Inventarier skrivs av på 3-10 år.

Not 10 Andelar i intresseföretag

	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>Bokfört värde</u>
Täby Fjärrvärme AB 556871-1856	33	330	493 680
Summa			<u>493 680</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Balansposten består bl.a. av förutbetald fastighetsförsäkring, bredband och Kabel-TV.

Not 12 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2012-12-31	11 321 789	4 605 903	28 821 317	2 272 350	6 367 625
Avsättning till yttre fond, enligt beslut föreningsstämma			6 000 000	-6 000 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-2 271 590	2 271 590	-
Omföring av föregående års resultat				6 367 625	-6 367 625
Årets resultat					4 929 138
Eget kapital 2013-12-31	11 321 789	4 605 903	32 549 727	4 911 565	4 929 138

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

Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående balans	488 784	489 685
Uttag	-2 271	-901
Summa	<u>486 513</u>	<u>488 784</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

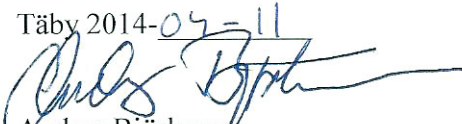
	<u>Ränta bunden till</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	Rörligt	2,049	4 950 000
Nordea	Rörligt	2,064	17 264 390
Nordea	2014-10-15	3,350	24 700 000
Nordea	2016-10-19	3,920	24 700 000
Nordea	2019-10-16	4,330	24 525 568
Nordea	2014-01-01	1,790	15 000 000
Nordea*			30 000 000
Varav kortfristig del			-300 000
			140 839 958

** Röntan 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 främst av upplupna kostnader för värme, el, räntor och avgifter samt förutbetalda hyresintäkter .

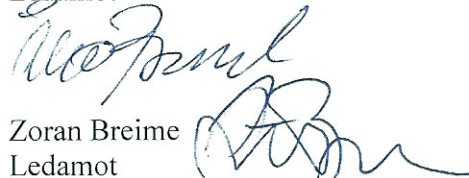
Täby 2014-04-11


Anders Björkman
Ordförande


Jan Holmberg
Vice ordförande

Åke Broryd
Ledamot


Elinor Öhrling
Ledamot


Zoran Breime
Ledamot


Ingemar Aspevall
Ledamot


Marie Ununger
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-15.


Jonny Isaksson
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 år 2013.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby för år 2013.

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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

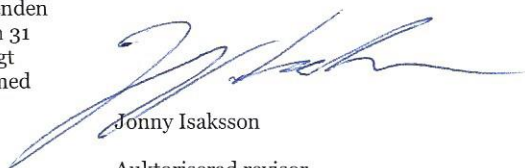
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Vi anser att de revisionsbevis vi har 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 den 15 april 2014



Jonny Isaksson

Auktoriserad revisor



Patrik Delin

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