

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2-8
- resultaträkning	9
- balansräkning	10-11
- noter	12-18

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



# Brf Farmen i Täby Årsredovisning 2014

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farmen i Täby, 716000-0209, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2014 till och med den 31 december 2014..

### Medlemmar

Antalet medlemmar var den 31 december 2014 1112. Den 31 december 2013 var antalet medlemmar 1126.

### Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 866 bostadsrätter har under året 79 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 Jean-Louis Sainz.

### Valberedning

Valberedningen har från den 6 maj 2014 till bestått av: Peter Bergendorff, Pauline Horn och Per Stenberg.

### Styrelsen

Under tiden 2014-01-01 - 2014-05-06		Under tiden 2014-05-06 - 2014-12-31	
Anders Björkman	Ordförande	Anders Björkman	Ordförande
Jan Holmberg	Vice Ordf.	Jan Holmberg	Vice Ordf.
Åke Broryd	Ledamot	Åke Broryd	Ledamot
Elinor Öhrling	Ledamot	Patrik Vesterback	Ledamot
Zoran Beime	Ledamot	Zoran Breime	Ledamot
Ingemar Aspevall	Ledamot	Ingemar Aspevall	Ledamot
Marie Ununger	Ledamot	Marie Ununger	Ledamot
Kausar Qureshi	Suppleant	Kausar Qureshi	Suppleant
Örjan Lundberg	Suppleant	Örjan Lundberg	Suppleant

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2014. I stämman deltog 59 röstberättigade medlemmar, varav ingen genom fullmakt. Därtill var ett antal medföljande personer som icke röstberättigad 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 2013 års förvaltning.

Extra föreningsstämma hölls den 9 december. I stämman deltog 118 medlemmar varav 4 genom fullmakt och ingen genom ombud. Stämman beslutade att föreningen ska ta över förvaltningen i egen regi samt att låta styrelsens ordförande mot ersättning genomföra processen.

### **Styrelsens arbete**

I januari 2014 inleddes stamreoveringen med start i kvarteret Minken. Projektet har rullat på i bra tempo och efter plan, både tidsmässigt och ekonomiskt. Styrelsen deltar i byggmöten tillsammans med anlita byggprojektledning från MUM Byggprojektledarna som är Farmens ombud för att hålla ordning och kontroll på arbetet.

Styrelsen har också arbetat mycket med Täby Fjärrvärme och de arbetsgrupper som är kopplade till nämnda projekt, vilket också har gått framåt mot målet att etablera kostnadseffektiv fjärrvärme för de medlemmar som bor i föreningen och våra grannföreningar, Volten, Storstugan och Annexet.

I januari 2014 så övergick förvaltningen från tidigare Adex till Storstugans förvaltningsbolag STUGAB. Tankarna var att Farmen skulle bli delägare med 49% i STUGAB. Samarbetsavtalet sades ensidigt upp i augusti 2014 av STUGAB utan närmare förklaring.

Detta har inneburit en hel del extraarbete och kostnader då Farmen under hösten har fått bygga upp förutsättningarna för att ta över den ekonomiska, tekniska- och administrativa förvaltningen i egen regi. Det har inneburit rekryteringar av personal och mycket administrativt arbete för att få alla detaljer på plats. Bl.a. så hölls en extra stämma den 9 dec. för att få officiellt ok från medlemmarna.

Under sommaren så slutfördes den sista etappen av portreoveringen vilket styrelsen är mycket nöjda med och många medlemmar har uttryckt positiva kommentarer.

Under våren så färdigställdes även pergolan på ”gröna gården” vilket har blivit ett tillskott på den gården.

I samband med framtida förändringar av planarbetet i kommunen så bevakar styrelsen Farmens medlemmars intressen för att löpande få information om vad som händer och kommer att hända inom våra närområden.

Styrelsen arbetar även kontinuerligt med att utveckla administrativa rutiner som skall förenkla för våra boende när det gäller tillgänglig information.

Styrelsen har också tagit initiativ till att arbeta proaktivt för att minska våra vattenskador som har varit ovanligt många under 2014. Detta sker genom ett närmare samarbete mellan förvaltningen och försäkringsbolag.

Styrelsen ser också löpande över samarbetet med olika externa entreprenörer för att vi skall få bästa service till rimliga kostnader.

## **Föreningens fastighetsinnehav**

### ***Bostadsfastigheter***

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

### ***Fastighetsbeteckning:***

Minken 1-2, Järven 2, Järven 4, Rävén 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 motorvärmarrutttag. Motorvärmarrutttagen 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 Rävén 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.

### ***Externt uthyrda lokaler***

Föreningen har också lokaler som hyrs ut till olika verksamheter, som till exempel fastighetsmäklare, 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 Willis Estate. Föreningen har även tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring i Willis Estate för samtliga medlemmar/lägenheter.

### **Information**

#### ***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 2014**

#### ***Portar***

Renovering av våra portar har avslutats under 2014.

#### ***Stamrenovering***

Stamrenovering (relining) påbörjades i januari 2014 och startades i kvarteret Minken. Arbetet följer plan mycket väl och vi har inte råkat ut för några större överraskningar i form av förseningar eller ökade kostnader. Några extra arbeten har uppstått i kv. Järven där rören var av sämre kvalitet än förväntat vilket inneburit en del bilningsarbeten.

#### ***Lokaler***

Föreningslokalen på Åkerbyvägen 216 har renoverats, främst ytskiktsmässigt, samtidigt har föreningen köpt in nya stolar och bord till båda föreningslokalerna på Åkerbyvägen 216 och 370 vilket har blivit ett lyft för oss alla.

#### ***Ändrade regler för upprättande av årsredovisning.***

Föreningen har anpassat årsredovisningen efter de nya reglerna och tillämpar Årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1. För föreningen innebär det att avskrivningar av fastigheten, inklusive förbättringar och markanläggningar, beräknats om efter så kallade komponentavskrivning. Jämförelsetalen med 2013 har beräknats om varvid avskrivningarna totalt sett minskat med 906 tkr för detta år.

### **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:**

Stamreoveringen fortskrider fram till våren 2016.

Styrelsen har under hösten 2014 utrett och diskuterat förutsättningarna för ett kommande fönsterbyte. Detta har lett till att en arbetsgrupp har bildats för detta ändamål.

**Ekonomi**

***Månadsavgifterna***

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

***Förvaltning***

Stugab har fram till 2014-12-31 anlitats för föreningens redovisning, administration, fastighetsskötsel samt teknisk service av våra fastigheter. Från och med 1 januari 2015 sköts föreningens fastighetsskötsel och teknisk service av vårt egna dotterbolag Åkerbyvägen Fastighetsförvaltning AB. För administration av föreningen ekonomi och redovisning anlitas Fortner AB.

NSF Städ AB har skött föreningens städning.

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

***Taxeringsvärdet***

Fastigheternas taxeringsvärde för 2014 är 1 005 060 tkr (1 005 060 tkr 2013).

### ***Balkongupplätelser***

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. Räntan motsvarar 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	1 042	43 301
2014	3,28%	43 301	2 760	1 422	1 338	41 963

### ***Ekonomisk utveckling***

Föreningens ekonomi är fortsatt god och den löpande driften har följt budget väl. Årets resultat blev en förlust på 16,8 miljoner kronor beroende på stamreovering som belastat resultatet med 20,1 miljoner. Kostnaden för stamreoveringen följer den upprättade budgeten för 2014. Enligt upprättad budget för 2015 kommer vi att kunna genomföra hela stamreoveringen med egna medel utan att behöva ta upp nya lån.

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.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

(Kr)

Balanserad vinst	7 746 731
Årets resultat	-16 813 975
Avsättning till yttre fond	<u>- 3 000 000</u>
Återstår till stämmans förfogande	-12 067 244

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:**

att yttre fond ianspråktas	-12 000 000
att i ny räkning överföres	<u>-67 244</u>
	-12 067 244

---

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

---



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		39 167 304	39 173 806
Hysesintäkter	2	3 734 646	3 823 138
Övriga rörelseintäkter	3	<u>4 165 815</u>	<u>3 361 026</u>
<b>Summa intäkter</b>		47 067 765	46 357 970
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-23 729 688	-19 760 759
Löpande underhåll		-5 076 078	-1 996 027
Planerat underhåll		-20 137 086	-3 188 454
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-1 184 524	-1 178 460
Administrationsomkostnader	6	-629 711	-787 536
Revision och valberedning	7	-892 668	-876 164
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 767 435	-7 465 934
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-59 417 190	-35 253 334
<b>Rörelseresultat</b>		-12 349 425	11 104 636
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		245 924	276 001
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-4 710 474</u>	<u>-5 545 471</u>
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		-4 464 550	-5 269 470
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-16 813 975	5 835 166
<b>Årets resultat</b>		<u><u>-16 813 975</u></u>	<u><u>5 835 166</u></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	170 792 774	177 901 533
Inventarier, verktyg och installationer	9	<u>33 279</u>	<u>3 608</u>
		<u>170 826 053</u>	<u>177 905 141</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i dotterbolag	10	50 000	0
Andelar i intresseföretag	11	1 240 404	493 680
Andel i HSB		<u>500</u>	<u>500</u>
		<u>1 290 904</u>	<u>494 180</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>172 116 957</u>	<u>178 399 321</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 411 130	9 476
Fordran dotterbolag		10 100	0
Övriga kortfristiga fordringar		287 981	173 704
Skattefordran		69 313	63 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>1 354 522</u>	<u>271 891</u>
		<u>11 133 046</u>	<u>519 011</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>18 988 545</u>	<u>27 841 860</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>30 121 591</u>	<u>28 360 871</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>202 238 548</u>	<u>206 760 192</u>

<b>Eget kapital och skulder</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		11 321 789	11 321 789
Upplåtelseavgifter		4 605 903	4 605 903
Yttre reparationsfond		<u>35 549 727</u>	<u>32 549 727</u>
		51 477 419	48 477 419
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		7 746 731	4 911 565
Årets resultat		<u>-16 813 975</u>	<u>5 835 166</u>
		<u>-9 067 244</u>	<u>10 746 731</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>42 410 175</u>	<u>59 224 150</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Medlemmarnas reparationsfond	14	486 513	486 513
Skulder till kreditinstitut	15	<u>140 539 958</u>	<u>140 839 958</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>141 026 471</u>	<u>141 326 471</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		5 034 043	1 516 686
Skatteskulder		0	69 759
Övriga kortfristiga skulder		130 203	146 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>13 337 656</u>	<u>4 176 373</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>18 801 902</u>	<u>6 209 571</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>202 238 548</u>	<u>206 760 192</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		<u>173 283 600</u>	<u>173 283 600</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>173 286 600</u>	<u>173 283 600</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Detta är första året som föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Jämförelsetalen för år 2013 har räknats om enligt denna princip.

### Resultaträkning

#### Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;

Årsavgifter i den period avgiften avser, hyresintäkter i den period uthyrningen avser samt ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

#### Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

#### Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används per komponent. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	50 år
Värme & sanitet	50 år
El	40 år
Inre ytskikt, vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	20 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Styr- och övervakning	10 år
Balkonger	75 år
Lokaler	10 år
Parkeringsutrymmen	25 år
Serviceutrymmen	10 år
Innergårdar	20 år
Bollplaner	20 år
Växter	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. I det fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

### Finansiella anläggningstillgångar

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

### **Omsättningstillgångar**

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Övrigt**

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### **Anställda**

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalts.

### **Not 2 Hyresintäkter**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lokaler	1 746 467	1 940 741
Parkeringsplatser	1 595 309	1 471 902
Garage	<u>392 870</u>	<u>410 495</u>
Summa	<u>3 734 646</u>	<u>3 823 138</u>

### **Not 3 Övriga intäkter**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Kabel-TV	881 514	882 145
Pant- och överlåtelseavgifter	124 942	178 851
Balkongtillägg*	2 223 551	2 224 790
Försäkringsersättning	632 916	0
Övriga intäkter	<u>302 892</u>	<u>75 240</u>
Summa	<u>4 165 815</u>	<u>3 361 026</u>

\* Balkongtillägget täcker ränta och amortering/avskrivning

Försäkringsersättning avser ersättning för vattenskador kostnader för vattenskador redovisas som löpande underhåll och uppgår till 2,9 miljoner (1,1).

#### Not 4 Driftkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
El	1 445 188	1 557 255
Uppvärmning	8 662 698	5 812 699
Vatten	2 129 264	1 993 715
Renhållning	1 084 849	1 375 448
Snöröjning	93 297	355 854
Ekonomisk administrativ förvaltning	560 112	582 051
Teknisk administrativ förvaltning	1 130 496	1 054 435
Lokaladministration och kontraktshantering	544 596	227 428
Fastighetsskötsel	1 909 894	1 423 436
Drift	0	147 962
Markförvaltning	2 271 927	1 897 115
Städning	1 363 634	1 197 447
Jourutryckning och servicecenter	204 905	341 152
Kabel-TV	1 005 144	655 562
Bredband	618 831	665 088
Försäkring	<u>704 853</u>	<u>474 114</u>
Summa	<u>23 729 688</u>	<u>19 760 761</u>

#### Not 5 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 217 kr per lägenhet. Fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet.

#### Not 6 Administrationskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Kontorskostnader, hyra av kontorsmaskiner	237 558	56 566
Telefon, data, datakonsulter och porto	103 044	314 112
Tidningar, inkasso, juridiska kostnader	77 510	64 062
Konsultarvoden	<u>211 599</u>	<u>352 796</u>
Summa	<u>629 711</u>	<u>787 536</u>

#### Not 7 Styrelsearbete och revision

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Styrelsearvode	400 500	352 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	115 149	105 817
Revisionsarvoden	158 871	106 313
Föreningsvald revisor	26 700	26 700
Valberedning	44 500	44 000
Stämman, årsredovisning, medlemsinfo, utbildning mm.	<u>146 948</u>	<u>241 334</u>
	<u>892 668</u>	<u>876 164</u>

Inga styrelsearvoden har utbetalats i aktiebolag som Farmen är delägare i.

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	293 031 499	292 989 461
Årets förändringar		
-Årets anskaffningar	<u>646 748</u>	<u>42 038</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 678 247	293 031 499
Ingående avskrivningar	-115 129 966	-107 709 249
Årets förändringar		
-Årets avskrivningar	<u>-7 755 507</u>	<u>-7 420 717</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-122 885 473	-115 129 966
Utgående restvärde enligt plan	<u>170 792 774</u>	<u>177 901 533</u>
Taxeringsvärde byggnader	589 800 000	589 800 000
Taxeringsvärde mark	415 260 000	415 260 000
Bokfört värde byggnader		
- Byggnad	34 894 423	36 978 790
- Standardförbättringar	120 550 448	125 475 238
- Markanläggning	2 607 693	2 707 295
Bokfört värde mark	<u>12 740 210</u>	<u>12 740 210</u>
Summa bokfört värde	<u>170 792 774</u>	<u>177 901 533</u>
Av totala anskaffningsvärdet avser 43 410 554 kronor balkonginglasning.		

**Not 9 Inventarier**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	5 249 410	5 249 410
Årets förändringar	<u>41 599</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 291 009	5 249 410
Ingående avskrivningar	-5 245 802	-5 200 584
Årets förändringar		
-Årets avskrivningar	<u>-11 928</u>	<u>-45 218</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 257 730	-5 245 802
Utgående restvärde enligt plan	<u>33 279</u>	<u>3 608</u>

Inventarier skrivs av på 3-5 år.

**Not 10 Aktier i dotterbolag**

	Antal aktier	Ägarandel
Åkerbyvägen Fastighetsförvaltning AB	5 000	100%
Org.nr. 556988-3373, Säte i Täby kommun. Bolaget är nystartat		

**Not 11 Andelar i intresseföretag**

	Kapital- andel %	Antal andelar	Bokfört värde
Täby Fjärrvärme AB, 556871-1856	33	330	493 680
Aktieägartillskott Täby Fjärrvärme			<u>746 724</u>
Summa			<u>1 240 404</u>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	710 200	0
Comhem	235 617	0
Own It	152 454	153 282
Servicekostnad	24 492	0
Q-Park	23 784	14 067
Stugab , arvode	200 000	0
Övrigt	7 975	11 098
Störningsjouren	0	10 677
Pantsättningsavgifter	0	27 590
Gästlägenhet	0	18 250
Ränta Pg	<u>0</u>	<u>36 927</u>
	<u>1 354 522</u>	<u>271 891</u>



### Not 13 Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2013-12-31	11 321 789	4 605 903	32 549 727	4 911 565	5 835 166
Avsättning till yttre fond enligt beslut föreningsstämma			3 000 000	-3 000 000	
Omföring av föregående års resultat				5 835 166	-5 835 166
Årets resultat					-16 813 975
Eget kapital 2014-12-31	11 321 789	4 605 903	35 549 727	7 746 731	-16 813 975

Yttre fonden ingår i eget kapital och är avsedd att användas som resultatutjämnning för framtida underhållsbehov.

Avsättningen till yttre fond och anspråktagande för genomförda åtgärder görs enligt resultatdisposition på föreningens årsstämma.

### Not 14 Medlemmarnas reparationsfond

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående balans	486 513	488 784
Uttag	<u>0</u>	<u>-2 271</u>
Summa	<u>486 513</u>	<u>486 513</u>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränta bunden till	Ränta %	Skuld
Nordea	Rörligt	1,073	4 950 000
Nordea	Rörligt	1,175	24 550 000
Nordea	2016-10-19	3,920	24 550 000
Nordea	Rörligt	1,072	17 264 390
Nordea	2019-10-16	4,330	24 525 568
Nordea	Rörlig	0,964	15 000 000
Nordea *			30 000 000
Varav kortfristig del			-300 000
			<b>140 539 958</b>

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

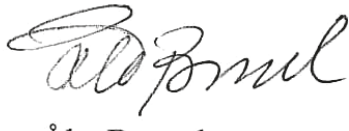
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Räntekostnader	507 745	973 013
Förutbetalda avgifter & hyror	11 565 642	2 289 834
Värme	1 051 515	707 386
El	142 538	160 826
Övrigt	<u>70 343</u>	<u>45 314</u>
	<u>13 337 783</u>	<u>4 176 373</u>

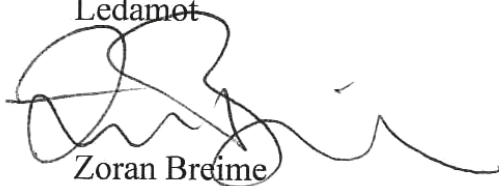
Täby 2015 -04-03

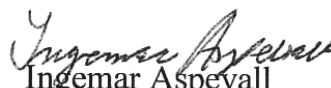
  
Anders Björkman  
Ordförande

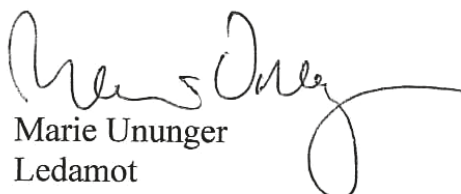
  
Jan Holmberg  
Vice ordförande

  
Åke Brorud  
Ledamot

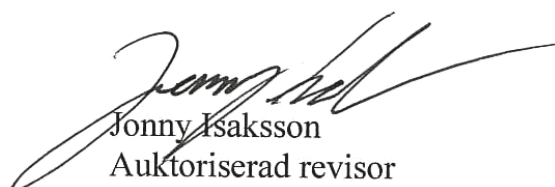
  
Patrik Westerback  
Ledamot

  
Zoran Breime  
Ledamot

  
Ingemar Aspevall  
Ledamot

  
Marie Ununger  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-08

  
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 2014.

#### *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 2014 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 2014.

#### *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.

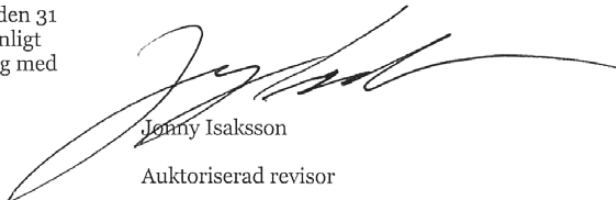
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 8 april 2015



Jenny 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