

BRF Finnsnähöjden
Org nr 769604-3921

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Finnsnäs höjden får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2013-01-01--2013-12-31.

Styrelse

Styrelsen har under perioden bestått av:

Ordinarie: Johan Jansson
Eva Olsson
Fredrik Blom
Per Böhlmark
Malin Jones

Suppleanter: Petter Elfqvist
Elisabeth Eriksson

Revisorer

Ordinarie: Carl-Henric Kindlund

Suppleant: Kjell Boggby

Interna Revisorer

Janet Näsén
Anders Wangenfors

Valberedning

Valberedning: Torbjörn Ståhl
Anne Mattsson Djos

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kråkberg 1:96 bebyggdes 1989 av Diös Bygg AB. På fastigheten finns 27 st bostadshus innehållande 84 lägenheter.

Dessutom finns 10 p-platser, 35 motorvärmplatser samt 67 carport-platser.
Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas.

Lägenhetsfördelning

24 st 2 rum och kök
36 st 3 rum och kök
24 st 4 rum och kök Total bostadsyta: 7.488 kvm

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har styrelsen godkänt 10 överlåtelse.

Snöskottning och sandning

Har skötts av Mora Gräv AB.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under perioden haft 7 protokollförda sammanträden. Däremellan flertalet informella möten och telefonmöten som inte är protokollförda. Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av LR Redovisning Revision i Mora AB.

Under verksamhetsåret har styrelsen bl a arbetat med;

Underhållsplan

Vi har påbörjat en långsiktig underhållsplan.

Elavtal

Vi har skrivit nytt avtal med Dalakraft AB samt förhandlat fram alt. för medlemmarna.

Målning

Målning av föreningens byggnader har påbörjats 2013, kostnad 1.800.000:- och kommer att slutföras sommaren 2014, återstående kostnad för målning inkl. ev. byten av utvändig panel c:a 712.000:-.

Ventilation

Vi har kontakt med PeMi Orsa beträffande ventilation och värme.

Finnsnäsbladet

Styrelsen har gett ut 2 nummer av Finnsnäsbladet. Detta blad har syftet att ge information till medlemmarna förutom den som kan finnas på hemsidan. Samtliga nummer finns även i digitalt format på föreningens hemsida.

Hemsidan

Styrelsen har skött underhållet och uppdateringen av hemsidan..

Vår/höststädning

Som tradition är, samlade styrelsen medlemmarna till vårstädning i april samt en höststädning i oktober.

Valborgsfirande

Tipspromenad med vinster, korvgrillning, kaffe, saft m.m.

A-Ö

A-Ö uppdateras på hemsidan.

Bystugan

Installation av dusch är beställd..

Ekonomimöte/underhållsmöte

Marie Björkqvist har varit med på vårt ekonomimöte samt vid vår arbetskväll gällande underhållsplan.

Lysrörsarmaturer på området

Har köpts in och byts ut eftersom de går sönder.

Maskinpark

Vi har investerat i ny gräsklippare.

Material

Vi har tagit hem makadam, slitagegrus, matjord, bark samt mulljord för medlemmarna att använda.

Fasader

Byte av träpanel på fasader har pågått under året.

I bystugan har följande aktiviteter anordnats under 2013.

Knytkalas

Vinprovning



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	6 013 518
Årets förlust	-1 340 470
	<hr/>
kronor	4 673 048

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs enligt stadgarna	4 673 048
	<hr/>
kronor	4 673 048



Resultaträkning	Not	2013	2012
Föreningens intäkter			
Intäkter	2	3 708 217	3 710 963
Summa intäkter m m		3 708 217	3 710 963
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-746 307	-736 295
Underhållskostnader	4	-2 035 909	-132 704
Övriga externa kostnader	5	-106 696	-112 116
Personalkostnader	6	-175 984	-172 159
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-710 164	-710 160
Summa föreningens kostnader		-3 775 060	-1 863 434
Resultat före finansiella poster		-66 843	1 847 529
Finansiella poster			
Ränteintäkter		15 249	57 386
Räntekostnader		-1 173 466	-1 342 746
Summa resultat från finansiella poster		-1 158 217	-1 285 360
Resultat efter finansiella poster		-1 225 060	562 169
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll		-115 410	-115 410
Årets resultat		<u>-1 340 470</u>	<u>446 759</u>

af

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	34 253 121	34 782 478
Inventarier	9	847 559	988 236
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	117 060	157 190
		<hr/>	<hr/>
		35 217 740	35 927 904
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses, avgifts- och kundfordringar		15 930	44 126
Skattefordringar		10 790	124 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 265	84 074
		<hr/>	<hr/>
		112 985	252 245
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Övriga kortfristiga värdepappersinnehav	11	1 196 782	1 181 654
<u>Kassa och bank</u>		370 177	1 376 188
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		1 679 944	2 810 087
Summa tillgångar		<hr/>	<hr/>
		36 897 684	38 737 991

A

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Föreningens fond för yttre underhåll		1 615 740	1 500 330
Insatser		96 873	96 873
		<u>1 712 613</u>	<u>1 597 203</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		6 013 518	5 566 759
Årets resultat		-1 340 470	446 759
		<u>4 673 048</u>	<u>6 013 518</u>
Summa eget kapital		<u>6 385 661</u>	<u>7 610 721</u>
Långfristiga skulder	13		
Fastighetslån		29 406 852	29 923 723
Summa långfristiga skulder		<u>29 406 852</u>	<u>29 923 723</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		510 000	510 372
Leverantörsskulder		108 433	98 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	486 738	594 329
Summa kortfristiga skulder		<u>1 105 171</u>	<u>1 203 547</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>36 897 684</u>	<u>38 737 991</u>
Ställda Panter	15	40 943 000	40 943 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1) Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda ekonomiska livslängden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Byggnader	1,5 %
Inventarier	20 %
Miljöstation-, Statsnät	10 %

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2 Rörelsens intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hysesintäkter	3 416 586	3 416 943
Parkerings- och Kabel-TVavgifter	291 631	294 020
Summa	<u>3 708 217</u>	<u>3 710 963</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
- Elavg-belysning	-110 789	-111 007
- Bränsle	-1 402	-1 424
- Vatten och avlopp	-161 237	-161 712
- Städning och renhållning	-170 053	-163 665
- Fastighetsskatt	-117 432	-111 468
- Försäkringspremier	-95 241	-71 015
- TV	-90 153	-116 004
	<hr/>	<hr/>
Totala driftkostnader	<u>-746 307</u>	<u>-736 295</u>

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
- Rep & underhåll	-2 035 909	-132 704
	<hr/>	<hr/>
Totala underhållskostnader	<u>-2 035 909</u>	<u>-132 704</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
- Förbrukningsinventarier	-26 741	-22 536
- Förbrukningsmaterial	-7 205	-10 878
- Portokostnader	-24	-
- Kontorsmaterial	-	-870
- Förvaltningskostnader	-50 475	-47 330
- Revisionsarvoden	-5 250	-5 250
- ADB-tjänster	-4 245	-4 245
- Konsultarvoden	-703	-
- Bankkostnader	-3 405	-5 365
- Övriga kostnader	-8 648	-15 642
	<hr/>	<hr/>
Totalt övriga externa kostnader	<u>-106 696</u>	<u>-112 116</u>

4

Not 6 Personalkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelse och mötesarvode	-70 000	-70 000
Löner till fastighetskötare	-59 160	-59 370
	<hr/>	<hr/>
Totala löner och ersättningar	-129 160	-129 370
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-44 775	-42 789
Övriga personalkostnader	-2 049	-
	<hr/>	<hr/>
Totala löner, ersättningar och sociala avgifter	-175 984	-172 159

Not 7 Avskrivningar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Avskrivningar byggnader ca 1,5 % per år	-529 357	-529 356
Avskrivningar miljöstation enligt 10-årig plan	-112 680	-112 680
Avskrivningar statsnätet enligt 10-årig plan	-21 000	-21 000
Avskrivningar byggnadsinventarier enligt 5-årig plan	-47 127	-47 124
	<hr/>	<hr/>
Totala avskrivningar	-710 164	-710 160

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	39 137 293	39 137 293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 137 293	39 137 293
Ingående avskrivningar	-4 354 815	-3 825 459
-Årets avskrivningar	-529 357	-529 356
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 884 172	-4 354 815
Utgående restvärde enligt plan	<u>34 253 121</u>	<u>34 782 478</u>
Taxeringsvärde fastigheten Kråkberg 1:96	27 850 000	27 850 000

Not 9 Inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 439 264	1 439 264
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 439 264	1 439 264
Ingående avskrivningar	-451 028	-310 352
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-140 677	-140 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-591 705	-451 028
Utgående restvärde enligt plan	<u>847 559</u>	<u>988 236</u>

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärden	200 662	200 662
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 662	200 662

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående avskrivningar	-43 472	-3 344
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-40 130	-40 128
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 602	-43 472
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	117 060	157 190

Not 11 Kortfristiga placeringar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Redovisat värde	1 196 782	1 181 654
	<hr/>	<hr/>
Marknadsvärde	1 196 782	1 181 654

Placeringen består av andelar i Handelsbankens räntefond Lux Ränta.
Skillnaden mellan omkostnadsbelopp och marknadsvärde på balansdagen har bokförts som ränta.

Not 12 Förändring av eget kapital

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bundet eget kapital		
<u>Insatser</u>		
Föreningens fond för yttre underhåll	1 615 740	1 500 330
Belopp vid årets ingång	96 873	96 873
	<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	1 712 613	1 597 203
 Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 013 518	5 566 759
Årets resultat	-1 340 470	446 759
	<hr/>	<hr/>
Belopp vid årets utgång	4 673 048	6 013 518

4

Not 13 Långfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Amortering år 2-5	1 698 850	2 041 488
Amortering senare än 5 år	27 708 002	27 882 235
Summa	<u>29 406 852</u>	<u>29 923 723</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

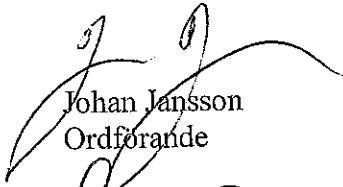
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Förskott hyra	309 212	308 386
Övriga poster	177 526	285 943
Summa	<u>486 738</u>	<u>594 329</u>

Not 15 Ställda Panter

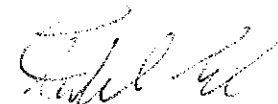
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ställda panter	40 943 000	40 943 000
Summa ställda panter	<u>40 943 000</u>	<u>40 943 000</u>

(

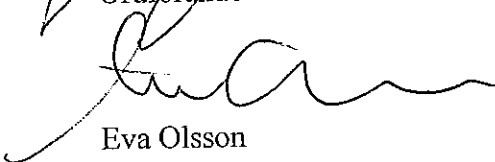
Mora 2014-04-01



Johan Jansson
Ordförande



Fredrik Blom



Eva Olsson

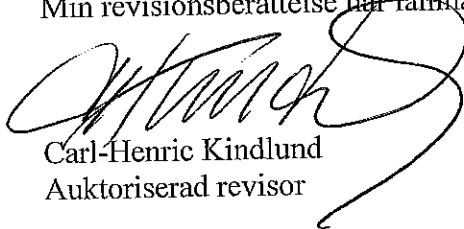


Per Böhlmark



Malin Jones

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-15.



Carl-Henric Kindlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Finnsnäs höjden org.nr 769604-3921

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Finnsnäs höjden 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Finnsnähöjden 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

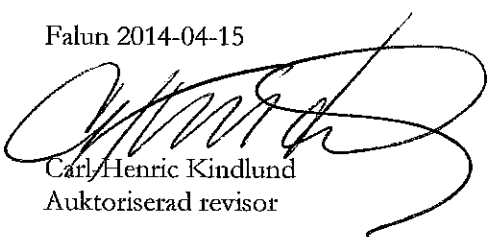
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Falun 2014-04-15



Carl Henric Kindlund
Auktoriserad revisor