

BRF Finnsnäshöjden
Org nr 769604-3921

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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

BRF F.B. pk
BRF *ao*

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Finnsnåshöjden får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2012-01-01--2012-12-31.

Styrelse

Styrelsen har under perioden bestått av:

Ordinarie: Johan Jansson, Ordförand
Per Andersson
Fredrik Blom
Pia Kadfalk
Eva Olsson

Suppleanter: Petter Elfqvist
Elisabeth Eriksson

Revisorer

Ordinarie: Carl-Henric Kindlund

Suppleant: Kjell Boggby

Interna Revisorer

Roland Eriksson
Lars Bäckström

Valberedning

Valberedning: Gert Halvarsson
Anne Mattsson Djos
Johan Alringer

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 8 p-platser, 35 motorvärmplatser samt 67 carport-platser.

Lägenhetsfördelning

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

✓

C.O. F.B. PK
Bäckström

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har styrelsen godkänt 8 överlåtelser.

Snöskottning och sandning

Har skötts av Mora Gräv AB.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under perioden haft 8 protokollförda sammanträden. Däremellan flertalet informella möten och telefonmöten som ej 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 tagit del av den underhållsplan som tidigare styrelse tagit fram. Ett förfrågningsunderlag på målning har tagits och skickats ut i januari 2013.

Ventilation

Utredning pågår och vi kommer att ta in en duktig ventilationskonsult som hjälper oss. Det är en reinvestering som måste till inom en snar framtid då systemen börjar bli gamla.

Finnsnäsbladet

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

Hemsidan

Styrelsen har skött underhållet och uppdateringen av hemsidan och tar gärna emot tips och förslag från medlemmarna om vad som ska finnas där.

Vår/höststädning

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

Parkering

Vi har skyltat upp 3 st 15 minuters parkeringar. Dessa finns vid Sörgården, Björkgården och Norrgården.

Valborgsfirande

Valborg firades med tipspromenad med vinster, korvgrillning, kaffe, saft m.m samt thailändska

Leo *F.B*
PK
BO

svävande lyktor.

A-Ö

Uppdatering har skett av A-Ö vilket lämnats ut till medlemmarna i januari 2013.

TV-leverantör

Byte av TV-leverantör har skett till SAPPÄ.

Odlingslotter

Det har plöjts upp för odlingslotter bredvid fotbollsplanen.

Bystugan

Övernattninglägenhet har iordningställt för uthyrning. Möjligheter finns att hyra bystugan för filmkväll.

Ekonomimöte

Marie Björkqvist informerade styrelsen om föreningens ekonomi samt hur man läser en balans- och resultatrapport.

Försäkringar

Föreningen har tecknat försäkring för de personer som utför någon slags arbete på Finnsnäs.

Amortering på lån

Vi har amorterat av ett lån på 1.000.000 kr.

Lysrörsarmaturer på området

Inköp har gjorts för att de kunna bytas allt eftersom som de går sönder.

Maskinpark

Vi har investerat i en ny handgräsklippare samt en skottkärra.

Material

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

Sandlådan

Inköp av nät har gjorts. Ny sand har beställts till våren 2013.

Snöröjning

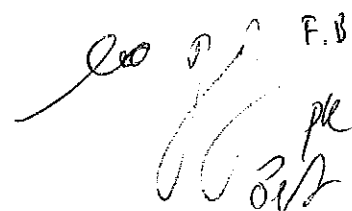
Efter avslutad snöröjning ska Mora Gräv AB syna av området för att rätta till kantstenar m.m.

Fasader

Byte av träpanel på husen pågår inför målningen.

Helårsmedlem i bystugan

Ett helårsmedlemskort för 100 kr per lägenhet och år ska kunna lösas för aktiviteter som pingis och filmtittande i bystugan.

 F.B
pk
3/12

Enkät rörande boendet på Finnsnäs

På hemsidan finns att läsa om de 60 svar på enkäten som kom in.

Anslagstavlor

Beställning har gjorts 4 anslagstavlor vilka ska sitta vid brevlådorna.

Anordnade aktiviteter i bystugan 2012

Knytkalas

Öl- och vinprovning

Pysselkväll

lio 01/10 F.B
pk
Ed

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets vinst	446 759
Balanserade vinstmedel	5 566 759
	<hr/>
	6 013 518

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten på 6 013 518 kronor balanseras i ny räkning enligt stadgarna.

eo
J.B. F.B.
pl
Bef

Resultaträkning	Not	2012	2011
Föreningens intäkter			
Intäkter	2	3 710 963	3 708 732
Summa intäkter m m		<u>3 710 963</u>	<u>3 708 732</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-736 295	-758 510
Underhållskostnader	4	-132 704	-169 057
Övriga externa kostnader	5	-112 116	-107 725
Personalkostnader	6	-172 159	-120 499
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-710 160	-662 695
Summa föreningens kostnader		<u>-1 863 434</u>	<u>-1 818 486</u>
Resultat före finansiella poster		1 847 529	1 890 246
Finansiella poster			
Ränteintäkter		57 386	232
Räntekostnader		-1 342 746	-1 423 352
Summa resultat från finansiella poster		<u>-1 285 360</u>	<u>-1 423 120</u>
Resultat efter finansiella poster		562 169	467 126
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll		-115 410	-115 410
Årets vinst		<u>446 759</u>	<u>351 716</u>


Handwritten signatures and initials:
 FB
 pk
 Bert

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	34 782 478	35 311 834
Inventarier	9	988 236	1 128 912
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	157 190	197 318
		<hr/>	<hr/>
		35 927 904	36 638 064
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses, avgifts- och kundfordringar		44 126	23 696
Skattefordringar		124 045	122 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 074	62 444
		<hr/>	<hr/>
		252 245	208 633
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Övriga kortfristiga värdepappersinnehav	11	1 181 654	1 124 490
<u>Kassa och bank</u>		1 376 188	1 935 528
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		2 810 087	3 268 651
Summa tillgångar		<hr/>	<hr/>
		38 737 991	39 906 715

4

Handwritten signatures and initials, including 'JCO', 'Poff', and '76'.

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		96 873	96 873
<u>Fritt eget kapital</u>			
Föreningens fond för yttre underhåll		1 500 330	1 384 920
Balanserat resultat		5 566 759	5 215 043
Årets vinst		446 759	351 716
		<u>7 513 848</u>	<u>6 951 679</u>
Summa eget kapital		<u>7 610 721</u>	<u>7 048 552</u>
Långfristiga skulder	13		
Fastighetslån		29 923 723	31 447 845
Summa långfristiga skulder		<u>29 923 723</u>	<u>31 447 845</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		510 372	510 372
Leverantörsskulder		98 846	290 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	594 329	609 522
Summa kortfristiga skulder		<u>1 203 547</u>	<u>1 410 318</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>38 737 991</u>	<u>39 906 715</u>
Ställda Panter	15	40 943 000	40 943 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

 F.B.
 PK
 J. B.

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>2012</u>	<u>2011</u>
Hysesintäkter	3 416 943	3 447 458
Parkerings- och Kabel-TVavgifter	294 020	261 274
Summa	<u>3 710 963</u>	<u>3 708 732</u>

Leo *PK* *FB*

Not 3 Driftskostnader

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
- Elavg-belysning	-111 007	-137 322
- Bränsle	-1 424	-
- Vatten och avlopp	-161 712	-167 348
- Städning och renhållning	-163 665	-167 575
- Fastighetsskatt	-111 468	-119 336
- Försäkringspremier	-71 015	-93 609
- TV	-116 004	-73 320
	<hr/>	<hr/>
Totala driftkostnader	<u>-736 295</u>	<u>-758 510</u>

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
- Rep & underhåll	-132 704	-169 057
	<hr/>	<hr/>
Totala underhållskostnader	<u>-132 704</u>	<u>-169 057</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
- Förbrukningsinventarier	-22 536	-10 914
- Förbrukningsmaterial	-10 878	-15 748
- Portokostnader	-	-6
- Kontorsmaterial	-870	-
- Förvaltningskostnader	-47 330	-49 391
- Revisionsarvoden	-5 250	-3 500
- ADB-tjänster	-4 245	-4 215
- Bankkostnader	-5 365	-5 214
- Övriga kostnader	-15 642	-18 737
	<hr/>	<hr/>
Totalt övriga externa kostnader	<u>-112 116</u>	<u>-107 725</u>

*Leo M. F.B.
pa
Bak*

Not 6 Personalkostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Styrelse och mötesarvode	-70 000	-70 000
Löner till fastighetskötare	-59 370	-20 540
	<hr/>	<hr/>
Totala löner och ersättningar	-129 370	-90 540
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-42 789	-28 272
Övriga personalkostnader	-	-1 687
	<hr/>	<hr/>
Totala löner, ersättningar och sociala avgifter	-172 159	-120 499

Not 7 Avskrivningar

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Avskrivningar byggnader ca 1,5 % per år	-529 356	-521 850
Avskrivningar miljöstation enligt 10-årig plan	-112 680	-112 420
Avskrivningar statsnätet enligt 10-årig plan	-21 000	-21 000
Avskrivningar inventarier enligt 5-årig plan	-	-4 081
Avskrivningar byggnadsinventarier enligt 5-årig plan	-47 124	-3 344
	<hr/>	<hr/>
Totala avskrivningar	-710 160	-662 695

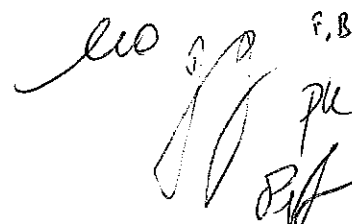
Handwritten signatures and initials:
L. O. S. / F. B.
P. S. / P. K.

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	39 137 293	39 565 665
-Inköp	-	667 188
-Omfört till inventarier	-	-1 095 560
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 137 293	39 137 293
Ingående avskrivningar	-3 825 459	-3 306 347
-Årets avskrivningar	-529 356	-521 850
-Omfört till inventarier	-	2 738
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 354 815	-3 825 459
Utgående restvärde enligt plan	<u>34 782 478</u>	<u>35 311 834</u>
Taxeringsvärde fastigheten Kråkberg 1:96	27 850 000	27 850 000

Not 9 Inventarier

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 439 264	277 454
-Inköp	-	66 250
-Omfört från byggnader (Statsnät)	-	1 095 560
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 439 264	1 439 264
Ingående avskrivningar	-310 352	-170 113
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-140 676	-137 501
-Omfört från avskrivningar byggnader	-	-2 738
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-451 028	-310 352
Utgående restvärde enligt plan	<u>988 236</u>	<u>1 128 912</u>



 F.B
 pu
 P.H

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingående anskaffningsvärden	200 662	-
Årets förändringar		
-Inköp	-	200 662
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 662	200 662
Ingående avskrivningar	-3 344	-
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-40 128	-3 344
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 472	-3 344
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>157 190</u>	<u>197 318</u>

Not 11 Kortfristiga placeringar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Redovisat värde	1 181 654	1 124 490
	<hr/>	<hr/>
Marknadsvärde	1 181 654	1 151 317

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

Handwritten signatures and initials:
Cio
G.B.
Jh
Jed

Not 12 Förändring av eget kapital

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bundet eget kapital		
<u>Insatser</u>		
Belopp vid årets ingång	96 873	96 873
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	<u>96 873</u>	<u>96 873</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	5 566 759	5 215 043
Årets resultat	446 759	351 716
Föreningens fond för yttre underhåll	1 500 330	1 384 920
Belopp vid årets utgång	<u>7 513 848</u>	<u>6 951 679</u>

Not 13 Långfristiga skulder

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Amortering år 2-5	2 041 488	2 041 488
Amortering senare än 5 år	27 882 235	29 406 357
Summa	<u>29 923 723</u>	<u>31 447 845</u>

Handwritten signatures and initials:
Fib
PK
Pet

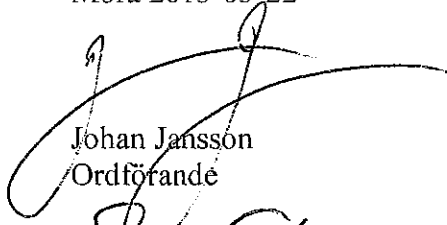
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

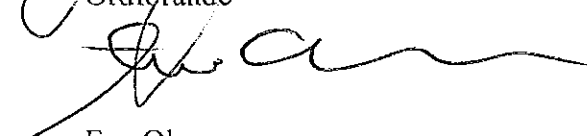
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Förskott hyra	308 386	309 758
Övriga poster	285 943	299 764
Summa	<u>594 329</u>	<u>609 522</u>

Not 15 Ställda Panter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ställda panter	40 943 000	40 943 000
Summa ställda panter	<u>40 943 000</u>	<u>40 943 000</u>


Mora 2013-03-22


Johan Jansson
Ordförande


Eva Olsson



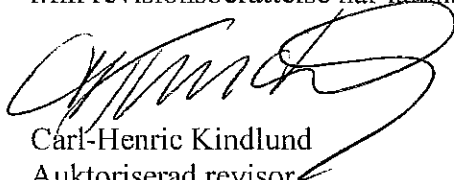
Fredrik Blom



Per Andersson


Pia Kadfalk

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-03-29.


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 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

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 Finnsnäs höjden för år 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

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 (vår) revision. Jag (Vi) har utfört revisionen enligt god revisions sed 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.

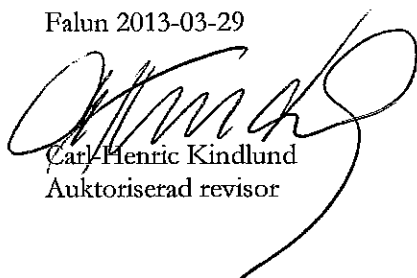
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2013-03-29



Carl-Henric Kindlund
Auktoriserad revisor