



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Finstaberg

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Finstaberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Ulrica Lindkvist	Ordförande
Nils Sjödin	Vice ordförande
Ulrika Boström	Sekreterare
Kent Forsgren	Ledamot
Lisbeth Ivarsson	Ledamot

Agneta Lindholm                      Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kent Forsgren, Lisbeth Ivarsson, Agneta Lindholm och Nils Sjödin.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen
Jörgen Lindholm	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Hans Andersson  
Leif Andersson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VÄSTLAND 12:2	1958	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

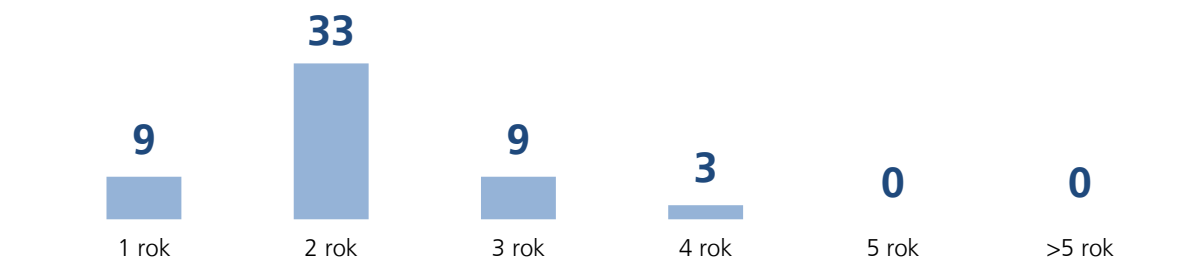
Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 331 m<sup>2</sup>, varav 3 061 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 270 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

### Kommentar

Fyrväpplingsvägen 15

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Asfaltering av gångväg och parkering	2018	
Byte av armaturer för utebelysning	2018	
Uppgradering bredband	2018	
Byte av garageportar	2018	
Radonmätning i 1/3 av lägenheterna	2018	Mätning tom den 29/1-2019
Energideklaration	2018	
OVK-besiktning	2018	
Flyttning av bod	2017	
Gräsmatta	2017	
Anläggning av gångväg	2017	
ordningställt vid övre plan för fler parkeringar	2017	
Borttagande av trapp och anordnat räcke	2017	
Nya balkonger	2016 - 2017	
Installation Bauer kemifri vattenbehandling	2016	
Fasadvätt (2st. Hus)	2014	
El-byte i föreningen	2014	
Belysning vid garageportar	2014	
Målning av socklar	2013	
Målning av sopbodar	2013	
Byte av armaturer i källare	2013	
Lagning av gröna ytor	2013	
Rengöring spisfläktar	2013	
Garageport	2012	
Motorvärmare	2012	
Ny belysning i trapphusen	2012	
Översyn av dagvattenledning	2012	
Nya trösklar till garagen	2012	
Målning av hussockel	2012	
Målning av källarfönster	2011	
Byte av låssystem i alla lägenheter plus entrédörrar 6 st. och källardörr 3 st.	2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Asfaltering av parkering övre plan	2019	Marken ägs av Valmet AB

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Av föreningen anställd personal
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Städning	Ljusta Aktivitetscentrum
Snöskottning	Gärde Fastighetsförvaltning AB
Bredband	Servanet
TV	Boxer

### Övrig information

Hemsida: [www.finstaberg.bostadsraterna.se](http://www.finstaberg.bostadsraterna.se)

email: [brf.finstaberg@gmail.com](mailto:brf.finstaberg@gmail.com)

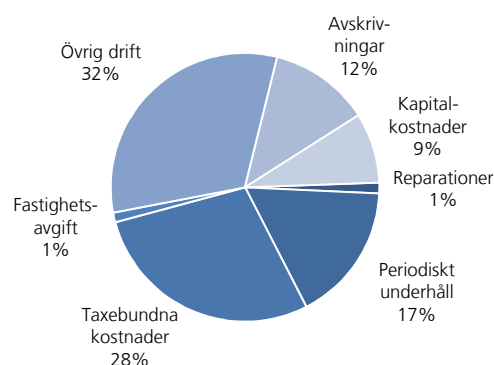
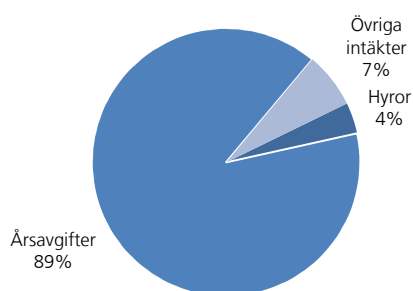
## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 580 955</b>	<b>2 273 683</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 564 880	2 421 349
Finansiella intäkter	89	41
Minskning kortfristiga fordringar	41	0
Ökning av långfristiga skulder	410 064	2 562 139
Ökning av kortfristiga skulder	314 113	54 879
	<b>3 289 187</b>	<b>5 038 408</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 248 727	3 833 768
Finansiella kostnader	240 843	278 375
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 616 843
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 150
	<b>2 489 570</b>	<b>5 731 137</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 380 572</b>	<b>1 580 955</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>799 617</b>	<b>-692 728</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st  
Överlåtelse under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 15  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	750	719	687	661
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 982	4 848	4 011	1 824
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	54	52	55	50
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	106	107	101	90
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	54	47	79
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	72	84	52	43
Soliditet (%)	4	6	19	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-266	-1 953	-45	269
Nettoomsättning (tkr)	2 572	2 420	2 332	2 269

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 061 m<sup>2</sup> bostäder och 270 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	170 172	0	0	170 172
Fond för yttre underhåll	91 189	33 777	-2 088 009	2 145 421
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>261 361</b>	<b>33 777</b>	<b>-2 088 009</b>	<b>2 315 593</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	672 992	-33 777	135 215	571 553
Årets resultat	-266 215	-266 215	1 952 794	-1 952 794
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>406 776</b>	<b>-299 992</b>	<b>2 088 009</b>	<b>-1 381 240</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>668 138</b>	<b>-266 215</b>	<b>0</b>	<b>934 353</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-266 215
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	706 769
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-33 777</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>406 777</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>91 189</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>497 966</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 559 120	2 419 617
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 760	1 732
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 564 880</b>	<b>2 421 349</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 864 386	-3 396 456
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 787	-224 628
Personalkostnader	Not 6	-226 555	-212 685
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-341 614	-262 040
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 590 341</b>	<b>-4 095 809</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-25 461</b>	<b>-1 674 459</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 843	-278 375
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-240 754</b>	<b>-278 334</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-266 215</b>	<b>-1 952 794</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-266 215</b>	<b>-1 952 794</b>



---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	14 194 676	14 536 290
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 194 676</b>	<b>14 536 290</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 198 176</b>	<b>14 539 790</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	447
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 12	2 415 109	1 615 086
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 415 109</b>	<b>1 615 533</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 415 109</b>	<b>1 615 533</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 613 285</b>	<b>16 155 323</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		170 172	170 172
Fond för yttre underhåll	Not 13	91 189	2 145 421
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>261 361</b>	<b>2 315 593</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		672 992	571 553
Årets resultat		-266 215	-1 952 794
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>406 776</b>	<b>-1 381 240</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>668 138</b>	<b>934 353</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit		0	-659 828
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 965 808	15 229 360
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 965 808</b>	<b>14 569 532</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	285 408	271 620
Leverantörsskulder		417 754	121 449
Skatteskulder		1 694	6 159
Övriga skulder		39 450	3 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	235 033	248 795
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>979 339</b>	<b>651 438</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 613 285</b>	<b>16 155 323</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	67 år	67 år
Inventarier	10 år	10 år
Balkonger	60 år	60 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	2 297 158	2 199 958
Hyor parkering	39 450	41 400
Hyor garage	57 109	56 105
Kabel-TV intäkter	129 600	64 800
Elintäkter	48 881	57 335
Öresutjämning	26	19
	<b>2 572 224</b>	<b>2 419 617</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övriga intäkter	5 760	1 732
	<b>5 760</b>	<b>1 732</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	863
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 419	2 630
	Snöröjning/sandning	79 199	80 864
	Städning entreprenad	80 571	79 794
	Städning enligt beställning	1 725	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	58 330	0
	Myndighetstillsyn	8 910	0
	Gemensamma utrymmen	2 804	4 580
	Gård	27 794	6 908
	Förbrukningsmateriel	4 366	19 305
	Brandskydd	241	0
	Fordon	3 537	5 548
		<b>269 896</b>	<b>200 492</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	9 013	756
	Lås	2 066	969
	VVS	7 899	14 146
	Värmeanläggning/undercentral	4 247	0
	Ventilation	0	4 450
	Elinstallationer	11 463	1 580
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	875
	Tak	0	1 451
	Fönster	0	3 340
	Mark/gård/utemiljö	2 001	0
		<b>36 689</b>	<b>27 567</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	58 571	0
	Balkonger/altaner	0	2 042 105
	Mark/gård/utemiljö	35 900	45 904
	Garage/parkering	377 189	0
		<b>471 660</b>	<b>2 088 009</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	179 413	174 619
	Värme	354 580	356 337
	Vatten	182 491	180 563
	Sophämtning/renhållning	80 364	69 286
	Grovsopor	5 938	6 082
		<b>802 786</b>	<b>786 887</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	44 108	43 347
	Kabel-TV	104 238	103 848
	Bredband	100 063	111 360
		<b>248 409</b>	<b>258 555</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>34 946</b>	<b>34 946</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 864 386</b>	<b>3 396 456</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	612	918
	Tele- och datakommunikation	0	750
	Juridiska åtgärder	0	1 625
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hyresförluster	9	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 000	4 000
	Föreningskostnader	11 490	8 714
	Styrelseomkostnader	7 761	7 599
	Fritids- och trivselkostnader	14 578	5 613
	Förvaltningsarvode	91 883	88 546
	Administration	4 846	45 295
	Korttidsinventarier	6 498	50 343
	Konsultarvode	9 875	5 525
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	5 700
		<b>157 787</b>	<b>224 628</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	62 800	76 701
	Löner	124 488	101 230
	Kostnadsersättningar	1 370	1 250
	Sociala kostnader	37 897	33 504
		<b>226 555</b>	<b>212 685</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	90 342	90 342
	Förbättringar	251 273	171 699
		<b>341 614</b>	<b>262 040</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 800 871	11 632 453
	Nyanskaffningar	0	8 168 418
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 800 871</b>	<b>19 800 871</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 264 580	-5 002 540
	Årets avskrivningar enligt plan	-341 614	-262 040
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 606 194</b>	<b>-5 264 580</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 194 676</b>	<b>14 536 290</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	8 967 000	8 967 000
	Taxeringsvärde mark	2 292 000	2 292 000
		<b>11 259 000</b>	<b>11 259 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	11 092 000	11 092 000
	Lokaler	167 000	167 000
		<b>11 259 000</b>	<b>11 259 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	143 150	143 150
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>143 150</b>	<b>143 150</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-143 150	-143 150
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-143 150</b>	<b>-143 150</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 925	80 925
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>80 925</b>	<b>80 925</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-80 925	-80 925
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-80 925</b>	<b>-80 925</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	34 131	34 131
	Skattefordran	287	0
	Klientmedel hos SBC	1 346 844	547 227
	Placeringskonto hos SBC	1 033 728	1 033 728
	Fordringar kreditfakturor	119	0
		<b>2 415 109</b>	<b>1 615 086</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	2 145 421	2 225 528
	Reservering enligt stadgar	33 777	33 777
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 088 009	-113 884
	<b>Vid årets slut</b>	<b>91 189</b>	<b>2 145 421</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,250 %	1 440 836	1 463 050	2021-06-30
Handelsbanken	2,770 %	2 511 630	2 537 930	2019-04-30
Swedbank	1,320 %	5 663 750	5 750 000	2019-12-20
Swedbank	1,310 %	5 635 000	5 750 000	Rörligt lån
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 251 216</b>	<b>15 500 980</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-285 408	-271 620	
		<b>14 965 808</b>	<b>15 229 360</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 824 176 kr.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	15 578 000	14 578 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Sociala avgifter	3 224	1 588
Ränta	26 021	12 925
Avgifter och hyror	195 528	189 015
Semesterlöner	10 260	5 054
Snöröjning	0	40 213
	<b>235 033</b>	<b>248 795</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---


SUNDSBRUK den 26/2 2019



Ulrica Lindkvist  
Ordförande



Nils Sjödin  
Vice ordförande



Ulrika Boström  
Sekreterare

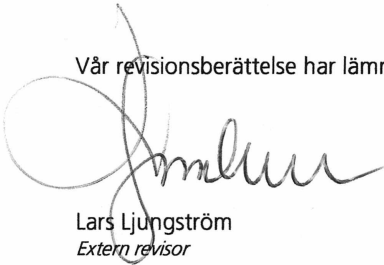


Kent Forsgren  
Ledamot

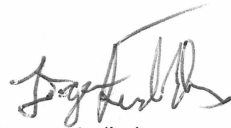


Lisbeth Ivarsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/3 2019



Lars Ljungström  
Extern revisor



Jörgen Lindholm  
Intern revisor

---

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
bostadsrättsföreningen Finstaberg, org.  
nr 789200-1293

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Finstaberg för 2018.

#### *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 god  
revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och  
utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att  
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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 i alla väsentliga  
avseenden en rättvisande bild av Brf Finstaberg:s  
finansiella ställning per den 31 december 2018.

*Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat  
– och balansräkningen*



Lars Ljungström

*Extern revisor*

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört  
en revision av förslaget till disposition beträffande  
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för 2018.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens resultat, 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 disposition av föreningens resultat och om  
förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen är  
utförd enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag till vårt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner har vi använt 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 inhämtat är tillräckliga och  
ändamålsenliga för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

*Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets resultat  
och tidigare års balanserade vinst enligt förslaget i  
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet  
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2019-03-29



Jörgen Lindholm

*Intern revisor*

---

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 297 000	2 297 158	2 297 158
Hyror parkering	41 000	39 450	41 400
Hyror garage	61 000	57 109	60 780
Kabel-TV intäkter	130 000	129 600	129 600
Elintäkter	60 000	48 881	0
Öresutjämning	0	26	0
Övriga intäkter	2 000	5 760	1 732
	<b>2 591 000</b>	<b>2 564 880</b>	<b>2 530 670</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	-2 000	0	0
Fastighetskötsel gård beställning	-5 000	-2 419	0
Snöröjning/sandning	-80 000	-79 199	-60 000
Städning entreprenad	-82 000	-80 571	-81 500
Städning enligt beställning	0	-1 725	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-58 330	0
Myndighetstillsyn	0	-8 910	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-2 804	0
Gård	-8 000	-27 794	-5 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 366	-15 000
Brandskydd	0	-241	0
Fordon	-5 000	-3 537	-5 000
	<b>-189 000</b>	<b>-269 896</b>	<b>-166 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-60 000
Tvättstuga	0	-9 013	0
Lås	0	-2 066	0
VVS	0	-7 899	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 247	0
Elinstallationer	0	-11 463	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 001	0
	<b>-50 000</b>	<b>-36 689</b>	<b>-60 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Elinstallationer	0	-58 571	0
Mark/gård/utemiljö	0	-35 900	0
Garage/parkering	-200 000	-377 189	-250 000
	<b>-200 000</b>	<b>-471 660</b>	<b>-250 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-180 000	-179 413	-160 000
Värme	-370 000	-354 580	-340 000
Vatten	-186 000	-182 491	-160 000
Sophämtning/renhållning	-80 000	-80 364	-60 000
Grovsopor	-7 000	-5 938	-7 000
	<b>-823 000</b>	<b>-802 786</b>	<b>-727 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-44 000	-44 108	-43 000
Kabel-TV	-106 000	-104 238	-106 000
Bredband	-102 000	-100 063	-102 000
	<b>-252 000</b>	<b>-248 409</b>	<b>-251 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-35 000	-34 946	-34 946
	<b>-35 000</b>	<b>-34 946</b>	<b>-34 946</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-612	0
Tele- och datakommunikation	-5 000	0	-8 500
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Hysesförluster	0	-9	0
Revisionsarvode extern revisor	-5 000	-4 000	-4 200
Föreningskostnader	-10 000	-11 490	-9 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-7 761	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-14 578	-6 000
Förvaltningsarvode	-60 000	-91 883	-92 000
Administration	-10 000	-4 846	-10 000
Korttidsinventarier	0	-6 498	0
Konsultarvode	0	-9 875	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 810	-6 000
	<b>-117 000</b>	<b>-157 787</b>	<b>-141 700</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön	0	0	0
Lön - fastighetsskötsel	-120 000	-124 488	-100 000
Styrelsearvode	-65 000	-61 300	-56 800
Övriga arvoden	0	-1 500	0
Bilersättning skattefri	-5 000	-870	0
Kostnadsersättning skattefri	-1 500	-500	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-38 000	-37 697	-49 267
FORA	-500	-200	-500
	<b>-230 000</b>	<b>-226 555</b>	<b>-207 567</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-90 000	-90 342	-90 342
Förbättringar	-252 000	-251 273	-114 860
	<b>-342 000</b>	<b>-341 614</b>	<b>-205 202</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 238 000</b>	<b>-2 590 341</b>	<b>-2 043 915</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>353 000</b>	<b>-25 461</b>	<b>486 755</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	89	0
Låneräntor	-195 000	-240 843	-214 000
	<b>-195 000</b>	<b>-240 754</b>	<b>-214 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>158 000</b>	<b>-266 215</b>	<b>272 755</b>