





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Finstaberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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.

Fler 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 har sitt säte i Sundsvall.

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
Lisbeth Ivarsson	Ledamot
Agneta Lindholm	Ledamot

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

Ulrika Boström och Ulrica Lindkvist.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen HB
Bengt Erik Johansson	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Hans Andersson  
Leif Andersson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÄSTLAND 12:2	1958	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

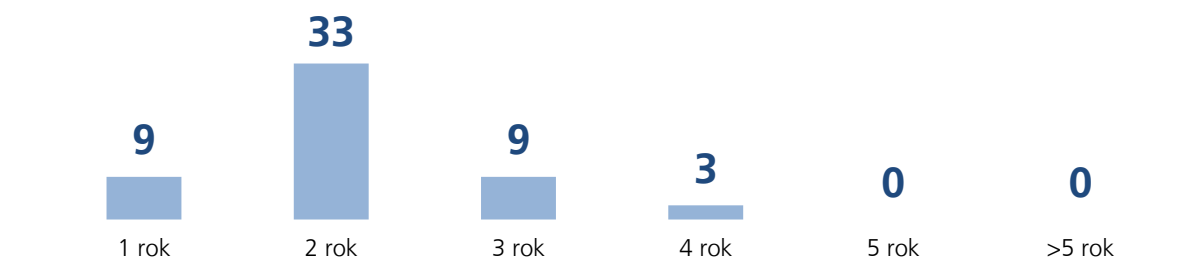
Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1958.

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:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte av termostatventiler på samtliga element i fastigheten	2019	
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	
lordningställt vid övre plan för fler parkeringar	2017	
Borttagande av trapp och anordnat räcke	2017	
Nya balkonger	2016 - 2017	
Installation Bauer kemfri vattenbehandling	2016	
Fasadtvätt (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	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Fjärrstyrning av garageportar	2020	

## 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
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Altorpet Consulting from 1/1-2020
Individuell mätning av elförbrukningen för varje lägenhet	Our Energy AB

## Föreningens ekonomi

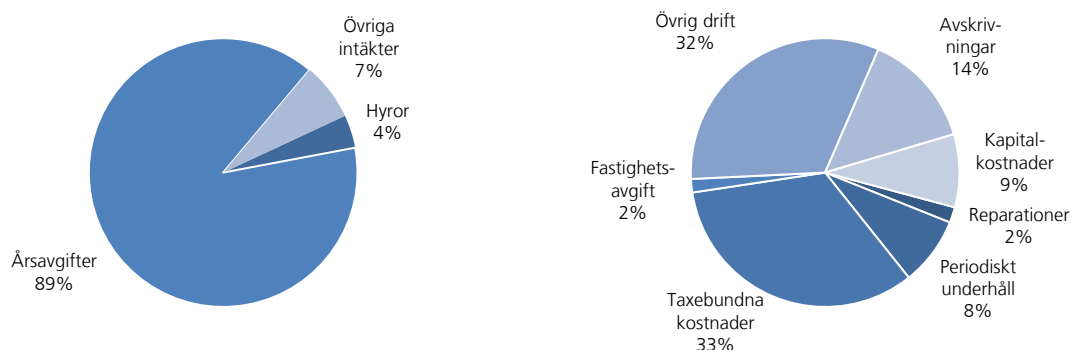
Extraamortering med 500 000 kr på Swedbanklånet med villkorsändring 20 december 2019.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 380 572</b>	<b>1 580 955</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 577 955	2 564 880
Finansiella intäkter	61	89
Minskning kortfristiga fordringar	0	41
Ökning av långfristiga skulder	0	410 064
Ökning av kortfristiga skulder	0	314 113
	<b>2 578 016</b>	<b>3 289 187</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 907 925	2 248 727
Finansiella kostnader	217 007	240 843
Ökning av kortfristiga fordringar	264	0
Minskning av långfristiga skulder	797 242	0
Minskning av kortfristiga skulder	294 714	0
	<b>3 217 152</b>	<b>2 489 570</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 741 436</b>	<b>2 380 572</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-639 136</b>	<b>799 617</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 1 377 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

Byte av termostatventiler på samtliga element i fastigheten.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	750	750	719	687
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 722	4 982	4 848	4 011
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	60	54	52	55
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	105	106	107	101
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	55	54	47
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	65	72	84	52
Soliditet (%)	5	4	6	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	111	-266	-1 953	-45
Nettoomsättning (tkr)	2 575	2 559	2 420	2 332

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	37 536	37 536	-91 189	91 189
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>207 708</b>	<b>37 536</b>	<b>-91 189</b>	<b>261 361</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	460 429	-37 536	-175 026	672 992
Årets resultat	111 470	111 470	266 215	-266 215
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>571 899</b>	<b>73 934</b>	<b>91 189</b>	<b>406 776</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>779 608</b>	<b>111 470</b>	<b>0</b>	<b>668 138</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	111 470
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	497 965
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-37 536
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>571 899</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta  
**att i ny räkning överförs**

37 536
<b>609 435</b>

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

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 574 609	2 559 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 346	5 760
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 577 955</b>	<b>2 564 880</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 551 296	-1 864 386
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 605	-157 787
Personalkostnader	Not 6	-247 024	-226 555
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-341 614	-341 614
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 249 539</b>	<b>-2 590 341</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>328 416</b>	<b>-25 461</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 007	-240 843
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-216 946</b>	<b>-240 754</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>111 470</b>	<b>-266 215</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>111 470</b>	<b>-266 215</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	13 853 062	14 194 676
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 853 062</b>	<b>14 194 676</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>13 856 562</b>	<b>14 198 176</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 12	541 071	2 415 109
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>541 071</b>	<b>2 415 109</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 235 166	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 235 166</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 776 237</b>	<b>2 415 109</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 632 799</b>	<b>16 613 285</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		170 172	170 172
Fond för yttre underhåll	Not 13	37 536	91 189
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>207 708</b>	<b>261 361</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		460 429	672 992
Årets resultat		111 470	-266 215
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>571 899</b>	<b>406 776</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>779 608</b>	<b>668 138</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 144 898	14 965 808
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 144 898</b>	<b>14 965 808</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	309 076	285 408
Leverantörsskulder		142 246	417 754
Skatteskulder		4 032	1 694
Övriga skulder		21 331	39 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	231 608	235 033
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>708 293</b>	<b>979 339</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 632 799</b>	<b>16 613 285</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>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	67 år	67 år
Inventarier	Fullt avskriven	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>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	2 297 158	2 297 158
Hyror parkering	40 050	34 470
Hyror garage	62 499	48 985
Kabel-TV intäkter	129 600	129 600
Elintäkter	45 282	48 881
Öresutjämning	20	26
	<b>2 574 609</b>	<b>2 559 120</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fakturerade kostnader	1 230	0
Övriga intäkter	2 116	5 760
	<b>3 346</b>	<b>5 760</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 419
	Snöröjning/sandning	76 375	79 199
	Städning entreprenad	81 165	80 571
	Städning enligt beställning	17 455	1 725
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	58 330
	Myndighetstillsyn	0	8 910
	Gemensamma utrymmen	979	2 804
	Gård	4 061	27 794
	Förbrukningsmateriel	19 316	4 366
	Brandskydd	0	241
	Fordon	8 333	3 537
		<b>207 684</b>	<b>269 896</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	2 584	9 013
	Lås	245	2 066
	VVS	0	7 899
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 247
	Elinstallationer	25 604	11 463
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 763	0
	Balkonger/altaner	6 718	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 001
	Garage/parkering	450	0
		<b>45 364</b>	<b>36 689</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	204 628	0
	Elinstallationer	0	58 571
	Mark/gård/utemiljö	0	35 900
	Garage/parkering	0	377 189
		<b>204 628</b>	<b>471 660</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	201 047	179 413
	Värme	349 045	354 580
	Vatten	181 918	182 491
	Sophämtning/renhållning	82 981	80 364
	Grovsopor	7 272	5 938
		<b>822 263</b>	<b>802 786</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	44 947	44 108
	Kabel-TV	105 470	104 238
	Bredband	81 675	100 063
		<b>232 092</b>	<b>248 409</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>39 265</b>	<b>34 946</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 551 296</b>	<b>1 864 386</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	0	612
	Tele- och datakommunikation	1 476	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hysesförluster	418	9
	Revisionsarvode extern revisor	4 300	4 000
	Föreningskostnader	5 992	11 490
	Styrelseomkostnader	3 104	7 761
	Fritids- och trivselkostnader	17 024	14 578
	Förvaltningsarvode	59 692	91 883
	Administration	6 991	4 846
	Korttidsinventarier	0	6 498
	Konsultarvode	4 688	9 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 920	5 810
		<b>109 605</b>	<b>157 787</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	72 150	62 800
	Löner	133 500	124 488
	Kostnadsersättningar	4 440	1 370
	Sociala kostnader	36 934	37 897
		<b>247 024</b>	<b>226 555</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	90 342	90 342
	Förbättringar	251 273	251 273
		<b>341 614</b>	<b>341 614</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 800 871	19 800 871
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 800 871</b>	<b>19 800 871</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 606 194	-5 264 580
	Årets avskrivningar enligt plan	-341 614	-341 614
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 947 809</b>	<b>-5 606 194</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 853 062</b>	<b>14 194 676</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 647 000	8 967 000
	Taxeringsvärde mark	2 865 000	2 292 000
		<b>12 512 000</b>	<b>11 259 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	12 265 000	11 092 000
	Lokaler	247 000	167 000
		<b>12 512 000</b>	<b>11 259 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	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>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	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>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	34 801	34 131
	Skattefordran	0	287
	Klientmedel hos SBC	506 270	1 346 844
	Placeringskonto hos SBC	0	1 033 728
	Fordringar kreditfakturor	0	119
		<b>541 071</b>	<b>2 415 109</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	91 189	2 145 421
	Reservering enligt stadgar	37 536	33 777
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-91 189	-2 088 009
	<b>Vid årets slut</b>	<b>37 536</b>	<b>91 189</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,250 %	1 411 728	1 440 836	2021-06-30
	Handelsbanken	1,350 %	2 473 496	2 511 630	2022-04-30
	Swedbank	1,490 %	5 048 750	5 663 750	2024-12-20
	Swedbank	1,572 %	5 520 000	5 635 000	Rörligt lån
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 453 974</b>	<b>15 251 216</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-309 076	-285 408	
			<b>14 144 898</b>	<b>14 965 808</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 908 594 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 578 000	15 578 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Sociala avgifter	1 048	3 224
	Ränta	19 161	26 021
	Avgifter och hyror	201 139	195 528
	Semesterlöner	10 260	10 260
		<b>231 608</b>	<b>235 033</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny ekonomisk förvaltare from 1 januari 2020 är Altorpet Consulting.

Styrelsen har beslutat att installera fjärrstyrning på garageportarna under våren 2020 och garagehyran kommer att höjas med 50 kr/mån.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SUNDSBRUK den 11 / 2 2020



Ulrica Lindkvist  
Ordförande



Nils Sjödin  
Vice ordförande



Ulrika Boström  
Sekreterare

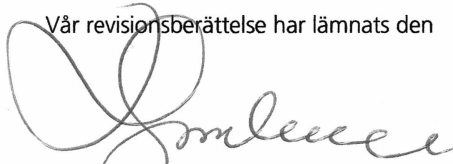


Lisbeth Ivarsson  
Ledamot



Agneta Lindholm  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 3 2020



Lars Ljungström  
Extern revisor

Bengt Erik Johansson  
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 2019.

#### 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  
revisionsd 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 2019.

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 2019.

#### 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 revisionsd 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 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 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 2020-03-15



Bengt Erik Johansson

Intern revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 297 000	2 297 158	2 297 000
Hyror parkering	39 000	40 050	41 000
Hyror garage	87 000	62 499	61 000
Kabel-TV intäkter	129 000	129 600	130 000
Elintäkter	61 000	45 282	60 000
Öresutjämning	0	20	0
Fakturerade kostnader	0	1 230	0
Övriga intäkter	0	2 116	2 000
	<b>2 613 000</b>	<b>2 577 955</b>	<b>2 591 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	0	0	-2 000
Fastighetskötsel gård beställning	-5 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-76 375	-50 000
Städning entreprenad	-84 000	-81 165	-82 000
Städning enligt beställning	0	-17 455	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-979	-2 000
Gård	-13 000	-4 061	-8 000
Förbrukningsmateriel	-13 000	-19 316	-5 000
Brandskydd	-1 000	0	0
Fordon	-4 000	-8 333	-5 000
	<b>-183 000</b>	<b>-207 684</b>	<b>-159 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-2 584	0
Lås	0	-245	0
Elinstallationer	0	-25 604	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-9 763	0
Balkonger/altaner	0	-6 718	0
Garage/parkering	0	-450	0
	<b>-50 000</b>	<b>-45 364</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tvättstuga	-90 000	0	0
VVS	0	-204 628	0
Garage/parkering	-250 000	0	-200 000
	<b>-340 000</b>	<b>-204 628</b>	<b>-200 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-187 000	-201 047	-180 000
Värme	-369 000	-349 045	-370 000
Vatten	-183 000	-181 918	-186 000
Sophämtning/renhållning	-84 000	-82 981	-72 000
Grovsopor	-7 000	-7 272	-7 000
	<b>-830 000</b>	<b>-822 263</b>	<b>-815 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-46 000	-44 947	-44 000
Kabel-TV	-109 000	-105 470	-106 000
Bredband	-105 000	-81 675	-102 000
	<b>-260 000</b>	<b>-232 092</b>	<b>-252 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-39 265	-39 265	-35 000
	<b>-39 265</b>	<b>-39 265</b>	<b>-35 000</b>



<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 500	-1 476	-5 000
Hysesförluster	0	-418	0
Revisionsarvode extern revisor	-5 000	-4 300	-5 000
Föreningskostnader	-10 000	-5 992	-10 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-3 104	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-15 000	-17 024	-10 000
Förvaltningsarvode	-71 000	-59 692	-60 000
Administration	-5 000	-6 991	-10 000
Konsultarvode	0	-4 688	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 920	-6 000
	<b>-123 500</b>	<b>-109 605</b>	<b>-117 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön	0	0	-5 000
Lön - fastighetsskötsel	-125 000	-133 500	-120 000
Styrelsearvode	-60 000	-62 150	-60 000
Övriga arvoden	-2 000	-10 000	-5 000
Bilersättning skattefri	-5 000	-4 440	0
Kostnadsersättning skattefri	0	0	-1 500
Arbetsgivaravgifter	-38 000	-36 734	-38 000
FORA	-1 000	-200	-500
	<b>-231 000</b>	<b>-247 024</b>	<b>-230 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-91 000	-90 342	-90 000
Förbättringar	-252 000	-251 273	-252 000
	<b>-343 000</b>	<b>-341 614</b>	<b>-342 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 399 765</b>	<b>-2 249 539</b>	<b>-2 200 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>213 235</b>	<b>328 416</b>	<b>391 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	61	0
Låneräntor	-204 000	-217 007	-240 000
	<b>-204 000</b>	<b>-216 946</b>	<b>-240 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>9 235</b>	<b>111 470</b>	<b>151 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)