



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Aurora i Finspång

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- 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.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden, samt att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-08-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Finspång.

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

Styrelsen

Carola Annett Olsson	Ordförande och sekreterare
Henrik Runesson	Vice ordförande
Torsten Harald Winér	Ledamot
Zeljko Danilo Vujicic	Ledamot

Bertil Sigvard Lennart Gunnarsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Önerth	Ordinarie Extern	PwC
----------------	------------------	-----

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skoveln 1-7	1979	Finspång
Spindeln 1-2	1979	Finspång

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1971 - 1973 och består av 9 flerbostadshus.

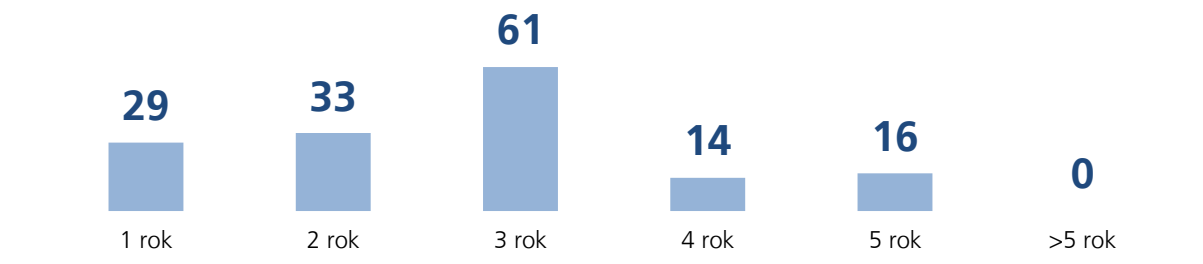
Fastigheternas värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 621 m², varav 9 988 m² utgör lägenhetsyta och 1 633 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 153 lägenheter med bostadsrätt samt 20 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

33311

Hobbylokal, källaren Gröna vägen

31

Kommentar

Uthyrningslägenhet för medlemmar

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trivselbefrämjande åtgärder	2020	Översyn lekplatser
OVK-besiktning	2020	
Asfaltering parkering	2019	
Byte av lägenhetsdörrar	2019	
Trädbeskrning	2019	
Rörelsestyrd belysning i källare i de gula fastigheterna påbörjad	2019	
Målning källarfönster vita fastigheterna	2019	
Byte av garageportar inkl plåtarbeten	2018	
Byte av belysning vid garagen	2018	
Renovering av tvättstugorna	2017	
Ny takbeläggning på de gula fastigheterna	2017	
Renovering av entrétak i de vita fastigheterna	2017	
Byte till rörelsestyrd LED-belysning i de vita fastigheterna	2016	
Byte av ventilationsfläktar till tryck- och temperaturstyrda fläktar i de gula fastigheterna	2016	
Div asfalteringsarbeten inom området	2016	
Installation av postboxar i fastigheterna	2016	
Avskärmande av tomtgräns	2016	
Byte av utomhusbelysning till energieffektiva LED	2015	
Intrimning av värmesystem	2013 - 2016	Avser anslutning till fjärrvärmenät
Planerat underhåll	År	Kommentar
Miljöstationer	2020	Pågående
Byte till rörelsestyrd LED-belysning i källare och trapphus i de gula fastigheterna	2020	Pågående
Komplettering av utomhusbänkar	2021	
Renovering gamla sophus	2021	
Förvaltning		
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.		
Avtal	Leverantör	
SBC	Ekonomisk förvaltning	

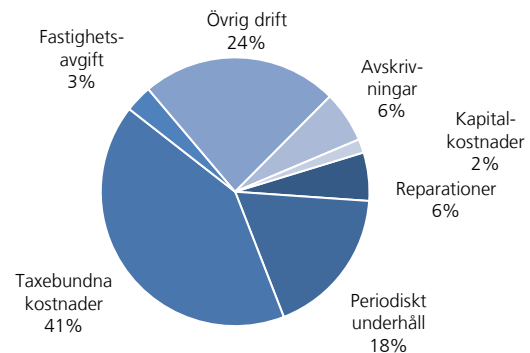
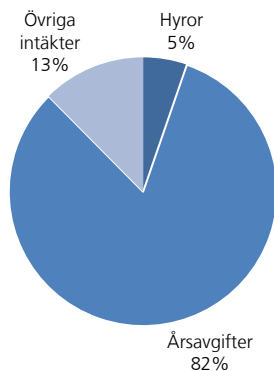
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 5%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 807 202	6 011 973
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 929 868	6 465 751
Finansiella intäkter	145	118
Minskning kortfristiga fordringar	0	15 539
Ökning av kortfristiga skulder	200 651	0
	7 130 664	6 481 408
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 884 290	5 990 927
Finansiella kostnader	108 423	111 627
Ökning av materiella anläggningstillgångar	334 670	1 327 279
Ökning av kortfristiga fordringar	52 834	0
Minskning av långfristiga skulder	213 496	213 496
Minskning av kortfristiga skulder	0	42 850
	6 593 713	7 686 179
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 344 154	4 807 202
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	536 951	-1 204 771

*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 1 429 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

Upprustning av lekplatserna inom föreningen.

Miljöhus inköpta, bygglov beviljat.

OVK-besiktning genomförd.

Byte av belysning i källare och trapphus pågår.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 153 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: 186

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 190

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	574	549	548	548
Hyror/m ² hyresrättsyta	1	1	2	2
Lån/m ² bostadsrättsyta	585	607	628	693
Elkostnad/m ² totalyta	77	81	100	106
Värmekostnad/m ² totalyta	73	78	76	79
Vattenkostnad/m ² totalyta	66	55	62	58
Kapitalkostnader/m ² totalyta	9	10	12	14
Soliditet (%)	38	35	35	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	541	-128	-405	102
Nettoomsättning (tkr)	6 762	6 457	6 455	6 464

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 988 m² bostäder och 1 633 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	951 763	0	0	951 763
Inträdesavgifter	-6 700	0	0	-6 700
Upplåtelseavgifter	9 100	0	0	9 100
Fond för yttre underhåll	4 067 660	1 680 306	-1 486 722	3 874 076
S:a bundet eget kapital	5 021 823	1 680 306	-1 486 722	4 828 239
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 059 124	-1 680 306	1 358 514	-737 332
Årets resultat	540 972	540 972	128 208	-128 208
S:a ansamlad förlust	-518 151	-1 139 334	1 486 722	-865 540
S:a eget kapital	4 503 672	540 972	0	3 962 700

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	540 972
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	621 182
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-1 680 306</u>
summa balanserat resultat	-518 152

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>1 144 729</u>
626 577

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 762 415	6 456 691
Övriga rörelseintäkter	Not 3	167 454	9 060
Summa rörelseintäkter		6 929 868	6 465 751
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 482 072	-5 574 860
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 738	-253 604
Personalkostnader	Not 6	-167 480	-162 463
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-396 328	-491 523
Summa rörelsekostnader		-6 280 618	-6 482 450
RÖRELSERESULTAT		649 250	-16 698
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 423	-111 627
Summa finansiella poster		-108 278	-111 509
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		540 972	-128 208
ÅRETS RESULTAT		540 972	-128 208

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	5 755 207	6 148 410
Pågående byggnation	Not 9	629 549	294 879
Maskiner	Not 10	30 729	33 854
Summa materiella anläggningstillgångar		6 415 485	6 477 144
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 415 485	6 477 144
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 872	2 286
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 397 955	4 807 755
Summa kortfristiga fordringar		5 399 827	4 810 041
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 399 827	4 810 041
SUMMA TILLGÅNGAR		11 815 312	11 287 185

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		-6 700	-6 700
Medlemsinsatser		960 863	960 863
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 067 660	3 874 076
Summa bundet eget kapital		5 021 823	4 828 239
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 059 124	-737 332
Årets resultat		540 972	-128 208
Summa fritt eget kapital		-518 151	-865 540
SUMMA EGET KAPITAL		4 503 672	3 962 700
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 792 025	4 344 487
Summa långfristiga skulder		4 792 025	4 344 487
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 021 652	1 682 686
Leverantörsskulder		524 889	399 928
Skatteskulder		119 107	65 859
Övriga skulder		281 892	291 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	572 075	540 401
Summa kortfristiga skulder		2 519 615	2 979 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 815 312	11 287 185

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	ca 50 år	Ca 50 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	20 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	20 år
Maskiner	12 år	12 år
Säkerhetsdörrar	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 703 542	5 448 279
Hyor lokaler	1 200	1 200
Hyor garage/parkering	33 903	19 451
Hyor parkering	79 164	90 491
Hyor garage	235 520	229 556
Hyor förråd	16 065	15 300
Kabel-TV intäkter	110 160	92 400
Elintäkter	559 460	535 376
Parkering	7 621	7 009
Avgift andrahandsuthyrning	15 740	17 438
Öresutjämning	40	192
	6 762 415	6 456 691

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	7 000	0
	Försäkringsersättning	104 589	0
	Återbäring försäkringsbolag	35 949	0
	Övriga intäkter	19 916	9 060
		167 454	9 060

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel/entreprenad	619 487	607 346
	Snöröjning/sandning	19 357	50 009
	Hissbesiktning	3 749	3 608
	Myndighetstillsyn	485	0
	Gemensamma utrymmen	284	18 487
	Garage/parkering	0	343
	Gård	6 004	3 180
	Serviceavtal	21 043	42 889
	Förbrukningsmaterial	13 583	26 591
	Fordon	0	1 500
		683 992	753 953
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	13 965	0
	Tvättstuga	14 484	8 954
	Sophantering/återvinning	2 500	0
	Entré/trapphus	23 350	0
	Lås	13 647	18 374
	VVS	40 769	9 495
	Ventilation	67 951	0
	Elinstallationer	11 086	5 996
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 681	6 068
	Hiss	4 754	2 527
	Tak	64 864	20 295
	Mark/gård/utemiljö	6 049	0
	Garage/parkering	2 839	4 013
	Skador/klotter/skadegörelse	102 996	5 754
	Vattenskada	0	3 279
		373 935	84 755
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	84 755
	Gemensamma utrymmen	0	92 076
	Entré/trapphus	0	1 219 721
	Värmeanläggning	29 741	0
	Elinstallationer	0	24 291
	Fasad	0	11 754
	Fönster	0	51 278
	Mark/gård/utemiljö	1 114 988	0
	Garage/parkering	0	49 251
		1 144 729	1 486 722

Not 4	Fortsättning	2020	2019
	Taxebundna kostnader		
	El	894 573	946 178
	Värme	849 058	911 972
	Vatten	764 182	639 059
	Sophämtning/renhållning	126 180	140 736
	Grovsopor	14 201	12 668
		2 648 194	2 650 613
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	226 334	200 030
	Självrisk	3 000	0
	Bredband	197 308	194 207
		426 642	394 237
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	204 580	204 580
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 482 072	5 574 860
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 982	3 037
	Tele- och datakommunikation	7 475	5 176
	Juridiska åtgärder	19 860	0
	Inkassering avgift/hyra	10 350	7 650
	Hysesförluster	0	10 006
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	17 500
	Föreningskostnader	15 838	36 527
	Styrelseomkostnader	215	1 546
	Fritids- och trivselkostnader	2 150	0
	Förvaltningsarvode	143 092	140 904
	Administration	5 001	19 113
	Konsultarvode	9 275	12 145
		234 738	253 604
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	129 800	123 130
	Kostnadsersättningar	0	648
	Sociala kostnader	37 680	38 685
		167 480	162 463

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	265 000	265 000
	Förbättringar	128 203	223 398
	Maskiner	3 125	3 125
		396 328	491 523
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 366 147	21 333 747
	Nyanskaffningar	0	1 032 400
	Utgående anskaffningsvärde	22 366 147	22 366 147
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 217 737	-15 729 339
	Årets avskrivningar enligt plan	-393 203	-488 398
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 610 940	-16 217 737
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 755 207	6 148 410
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	470 000	470 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 812 000	47 812 000
	Taxeringsvärde mark	15 906 000	15 906 000
		63 718 000	63 718 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 800 000	61 800 000
	Lokaler	1 918 000	1 918 000
		63 718 000	63 718 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Miljöhus	629 549	294 879
		629 549	294 879
Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	86 731	86 731
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	86 731	86 731
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-52 877	-49 752
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 125	-3 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-56 002	-52 877
	Redovisat restvärde vid årets slut	30 729	33 854

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	53 801	553
	Klientmedel hos SBC	5 344 154	4 807 202
		5 397 955	4 807 755

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 874 076	3 744 365
	Reservering enligt stadgar	1 680 306	1 680 306
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 486 722	-1 550 595
	Vid årets slut	4 067 660	3 874 076

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,550 %	988 940	1 031 324	2025-09-30
	Handelsbanken	2,150 %	480 250	505 750	Rörligt
	Handelsbanken	1,750 %	386 278	419 150	2021-09-01
	Handelsbanken	1,880 %	277 279	299 915	2022-01-30
	Handelsbanken	1,770 %	3 392 598	3 460 522	2023-06-30
	Handelsbanken	1,660 %	288 332	310 512	2022-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		5 813 677	6 027 173	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 021 652	-1 682 686	
			4 792 025	4 344 487	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 746 197 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 871 000	12 871 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	6 646	5 962
	Avgifter och hyror	565 429	534 439
		572 075	540 401

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av gamla sophus.

Montering av miljöhus.

Belysning i källare och trapphus.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

FINSPÅNG den 24, 3 2021



Carola Annett Olsson
ordförande



Henrik Runesson
Ledamot

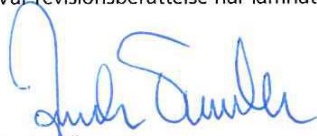


Torsten Harald Winér
Ledamot



Zeljko Danilo Vujicic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2021



Fredrik Önerth
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aurora i Finspång, org.nr 716402-5442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aurora i Finspång för år 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Aurora i Finspång för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping 2021-05-04



Fredrik Önnerth
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 703 000	5 703 542	5 448 000
Hyror lokaler	1 000	1 200	1 000
Hyror garage/parkering	33 000	33 903	18 000
Hyror parkering	81 000	79 164	90 000
Hyror garage	223 000	235 520	226 000
Hyror förråd	16 000	16 065	15 000
Kabel-TV intäkter	110 000	110 160	92 000
Elintäkter	567 000	559 460	556 000
Parkering	0	7 621	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	15 740	0
Öresutjämning	0	40	0
Fakturerade kostnader	0	7 000	0
Försäkringsersättning	0	104 589	0
Återbäring försäkringsbolag	0	35 949	0
Övriga intäkter	0	19 916	0
	6 734 000	6 929 868	6 446 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-632 000	-619 487	-610 000
Fastighetskötsel gård beställning	-32 000	0	-32 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-19 357	-30 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 749	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-485	-1 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	-284	-4 000
Garage/parkering	-1 000	0	-1 000
Gård	-4 000	-6 004	-4 000
Serviceavtal	-45 000	-21 043	-22 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-13 583	-13 000
	-771 000	-683 992	-721 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-108 000	0	-124 000
Gemensamma utrymmen	0	-13 965	0
Tvättstuga	0	-14 484	0
Sophantering/återvinning	0	-2 500	0
Entré/trapphus	0	-23 350	0
Lås	0	-13 647	0
VVS	0	-40 769	0
Ventilation	0	-67 951	0
Elinstallationer	0	-11 086	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 681	0
Hiss	0	-4 754	0
Tak	0	-64 864	0
Mark/gård/utemiljö	0	-6 049	0
Garage/parkering	0	-2 839	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-102 996	0
	-108 000	-373 935	-124 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	0	-29 741	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 114 988	0
	0	-1 144 729	0

Taxebundna kostnader			
El	-985 000	-894 573	-1 099 000
Värme	-949 000	-849 058	-840 000
Vatten	-640 000	-764 182	-656 000
Sophämtning/renhållning	-147 000	-126 180	-136 000
Grovsopor	-14 000	-14 201	-24 000
	-2 735 000	-2 648 194	-2 755 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-209 000	-226 334	-199 000
Självrisk	0	-3 000	0
Bredband	-203 000	-197 308	-195 000
	-412 000	-426 642	-394 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-205 000	-204 580	-204 580
	-205 000	-204 580	-204 580
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-3 982	-5 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-7 475	-7 000
Juridiska åtgärder	0	-19 860	0
Inkassering avgift/hyra	0	-10 350	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 500	-19 000
Föreningskostnader	-37 000	-15 838	-35 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-215	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-2 150	-2 000
Förvaltningsarvode	-149 000	-143 092	-144 000
Administration	-11 000	-5 001	-9 000
Konsultarvode	0	-9 275	0
	-228 000	-234 738	-225 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-111 000	-129 800	-111 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-36 000	-37 680	-36 000
	-148 000	-167 480	-148 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-265 000	-265 000	-265 000
Förbättringar	-129 000	-128 203	-129 000
Maskiner	-4 000	-3 125	-4 000
	-398 000	-396 328	-398 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 005 000	-6 280 618	-4 969 580
RÖRELSERESULTAT	1 729 000	649 250	1 476 420
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	145	0
Låneräntor	-144 000	-107 745	-144 000
Övriga räntekostnader	0	-678	0
	-144 000	-108 278	-144 000
RESULTAT	1 585 000	540 972	1 332 420

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