

# Årsredovisning

för

## **BRF Finnsnäshöjden**

769604-3921

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Finnsnäs höjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Styrelsen för Brf Finnsnäs höjden får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2019-01-01-- 2019-12-31

### Styrelse

Styrelsen har under perioden bestått av:

Ordinarie: Roland Eriksson - ordförande  
Anna-Karin Sollgard - sekreterare  
Majvor Edman  
Göran Möller  
Saga Andreassen

Suppleanter: Åsa Matsson  
Niklas Bogg

### Revisorer

Ordinarie: Majvor Leksell  
Suppleant: Lisa Borgert Isaks

### Interna revisorer

Per Böhlmark  
Pia Larsson

### Valberedning

Petter Elfquist  
Marcus Peter

### Fastighet och lägenhetsförteckning

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

Dessutom finns 8 p-platser, 35 motorvärmplatser och 67 platser i carport.

### Lägenhetsfördelning

24 st 2 rum och kök

36 st 3 rum och kök

24 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 7 488 kvm

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har styrelsen godkänt 8 överlåtelser.

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Snöskottning och sandning

Har skötts av Mora Frakten AB

### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av LR Redovisning Revision i Mora AB.

### Under året har styrelsen bland annat arbetet med:

#### *Finnsnäsbladet*

Styrelsen har under året gett ut 4 nummer av Finnsnäsbladet. Finnsnäsbladet är en informationskanal förutom föreningens hemsida och den öppna Facebookgruppen.

#### *Carport*

Renovering av betongplintar i carportar har påbörjats och kommer att slutföras under våren 2020. Firma Berg & Brykt utför arbetet.

#### *Relining av avlopp*

Alla lägenheter i övervåning skall åtgärdas i köksavloppet. Ett test har utförts under hösten och resterande 26 lägenheter kommer att åtgärdas under 2020.

#### *Solceller*

Styrelsen har under året jobbat med frågan om eventuell investering i solceller. Flera sakkunniga har kontaktats och flera offerter har inhämtats. Beslut i frågan tas 2020.

#### *Bostadsmässa*

Styrelsemedlemmar besökte bostadsmässa under hösten.

#### *Lekplatsen*

Ett bordtennisbord för åretruntbruk har införskaffats till lekplatsen.

#### *Föreningen firade 30 år*

Brf Finnsnäshöjden, tidigare brf Finnsnäs, bildades 1989. Därför anordnades ett 30-årsfirande där ca 100 personer deltog. Catering, lekar och inhyrd underhållare var trevliga inslag under festen.

#### *Vår och höststädning*

Städning vår och höst genomfördes som vanligt.

Föreningen har sitt säte i Mora.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	3 499	3 816	3 828	3 792	3 777
Resultat efter finansiella poster	426	483	384	-203	736
Kassalikviditet	2 850	2 144	1 682	2 197	1 576
Fond för yttre underhåll	1 377	1 262	1 147	1 031	916
Soliditet (%)	22,5	21,3	19,3	17,7	18,2
Årsavgift kr per kvm bostadsyta	426	464	464	464	464
Lån kr per kvm bostadsyta	3 707	3 770	3 998	4 191	4 259
Ränta kr per kvm bostadsyta	82	84	98	114	120

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	96 873	1 261 940	6 025 968	437 548	<b>7 822 329</b>
Disposition av föregående års resultat:		115 400	322 148	-437 548	<b>0</b>
Årets resultat				426 366	<b>426 366</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>96 873</b>	<b>1 377 340</b>	<b>6 348 116</b>	<b>426 366</b>	<b>8 248 695</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 348 115
årets vinst	426 366
	<b>6 774 481</b>
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	115 400
i ny räkning överföres	6 659 081
	<b>6 774 481</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 498 825 <b>3 498 825</b>	3 815 748 <b>3 815 748</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-873 170	-807 854
Underhållskostnader	4	-412 299	-828 983
Övriga externa kostnader	5	-228 825	-165 476
Personalkostnader	6	-179 678	-181 142
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-762 098	-766 020
		<b>-2 456 070</b>	<b>-2 749 475</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 042 755</b>	<b>1 066 273</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	669
Räntekostnader		-616 389	-629 395
		<b>-616 389</b>	<b>-628 726</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>426 366</b>	<b>437 547</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>426 366</b>	<b>437 547</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>426 366</b>	<b>437 548</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	33 537 330	34 184 778
Inventarier	9	110 212	224 862
		<b>33 647 542</b>	<b>34 409 640</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 647 542</b>	<b>34 409 640</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 870	12 554
Övriga kortfristiga fordringar		12 044	40 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 622	108 324
		<b>117 536</b>	<b>161 386</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 850 076	2 144 324
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 967 612</b>	<b>2 305 710</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 615 154</b>	<b>36 715 350</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		96 873	96 873
Föreningens fond för yttre underhåll		1 377 340	1 261 940
		<b>1 474 213</b>	<b>1 358 813</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 348 115	6 025 968
Årets resultat		426 366	437 548
		<b>6 774 481</b>	<b>6 463 516</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 248 694</b>	<b>7 822 329</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11, 12	26 560 000	27 717 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 560 000</b>	<b>27 717 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12	1 200 000	510 000
Leverantörsskulder		45 754	126 098
Skatteskulder		2 583	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	558 123	539 423
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 806 460</b>	<b>1 175 521</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 615 154</b>	<b>36 715 350</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,5-4 %
Byggnadsinventarier	10-20 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Föreningens intäkter

	2019	2018
Månadsavgifter	3 187 609	3 477 482
Parkerings- och Kabel-TVavgifter	294 436	317 677
Övriga intäkter	16 781	20 589
	<b>3 498 826</b>	<b>3 815 748</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
El	-105 076	-110 755
Bränsle till gräsklippare m.m.	-1 667	-1 179
Vatten och Avlopp	-193 991	-191 907
Snöröjning och sophämtning	-222 458	-210 017
Fastighetsskatt	-109 800	-88 500
Försäkringspremier	-122 470	-90 441
TV	-117 708	-115 055
	<b>-873 170</b>	<b>-807 854</b>

### Not 4 Underhållskostnader

	2019	2018
Högtrycksspolning och rörinspektion	-45 853	0
Målning ytterdörrar	-79 650	0
Byte varmvattenberedare	-83 197	0
Målning trapphus	0	-439 450
Staket	0	-34 578
Underhåll ventilation	-151 097	-114 095
Byte av ytterbelysning och belysning i entréer	0	-173 909
Övrig reparation och underhåll	-52 502	-66 951
	<b>-412 299</b>	<b>-828 983</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	-9 804	-24 462
Förbrukningsmaterial	-3 054	-5 490
Kontorsmaterial	-3 870	0
Förvaltningskostnader	-61 848	-57 976
Revisionsarvoden	-13 031	-9 375
ADB-tjänster	-7 346	-4 968
Bankkostnader	-6 273	-5 216
Bystugan	-24 996	-5 694
Självrisker	0	-42 480
Föreningsavgifter	-13 810	-6 710
Jubileum	-53 523	0
Energideklaration	-24 000	0
Övriga kostnader	-7 270	-3 105
	<b>-228 825</b>	<b>-165 476</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse-och mötesarvode	-142 500	-141 480
Övriga ersättningar	-1 511	0
	<b>-144 011</b>	<b>-141 480</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-35 467	-39 462
	<b>-35 467</b>	<b>-39 462</b>
Övriga personalkostnader	-200	-200
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-179 678</b>	<b>-181 142</b>

### Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	-529 356	-529 356
Stadsnätet	-112 680	-112 680
Byggnadsinventarier	-1 970	-5 892
Ventilation	-118 092	-118 092
	<b>-762 098</b>	<b>-766 020</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 089 518	42 089 518
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 089 518</b>	<b>42 089 518</b>
Ingående avskrivningar	-7 904 740	-7 257 292
Årets avskrivningar	-647 448	-647 448
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 552 188</b>	<b>-7 904 740</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 537 330</b>	<b>34 184 778</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	4 500 000
	<b>36 600 000</b>	<b>29 500 000</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 669 392	1 669 392
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 669 392</b>	<b>1 669 392</b>
Ingående avskrivningar	-1 444 530	-1 325 958
Årets avskrivningar	-114 650	-118 572
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 559 180</b>	<b>-1 444 530</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>110 212</b>	<b>224 862</b>

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 207 312
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 207 312
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	21 760 000	25 677 500
	<b>21 760 000</b>	<b>25 677 500</b>

### Not 12 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 27 760 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	26 560 000	27 717 500
	<b>26 560 000</b>	<b>27 717 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 200 000	510 000
	<b>1 200 000</b>	<b>510 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förskottsbetalda BRF-avgifter	317 880	317 174
Kostnadsförda, ej utbetalade styrelsearvoden	139 500	136 500
Kostnadsförda, ej utbetalade sociala avgifter	39 208	42 887
Kostnadsförda, ej utbetalade räntor	25 391	20 512
Övriga poster	36 144	22 350
	<b>558 123</b>	<b>539 423</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	40 943 000	40 943 000
	<b>40 943 000</b>	<b>40 943 000</b>

Mora den 15 mars 2020

Roland Eriksson  
Ordförande

Anna-Karin Sollgard

Saga Andreassen

Majvor Edman

Göran Möller

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2020

Majvor Leksell  
Godkänd revisor