



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Aurora i Finspång

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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	Ledamot	
Linda Anna Margareta Quist	Ledamot	Avgick januari 2020
Bernt Henrik Runesson	Ledamot	
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 2019-05-28.

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.

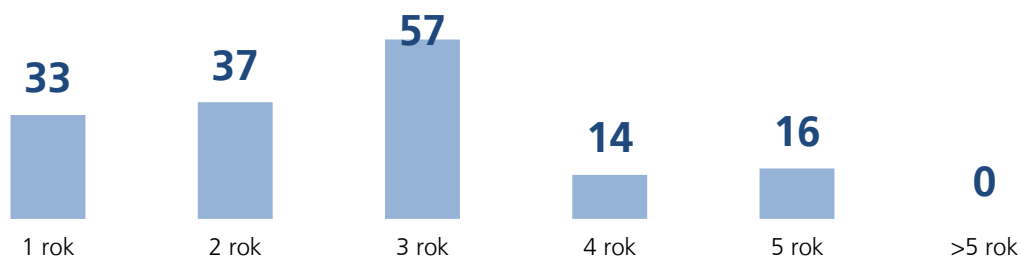
Fastigheternas värdeår är 1971.

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 157 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
Asfaltering parkering	2019	
Byte av lägenhetsdörrar	2019	
Trädbeskärning	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	
Renovering av entrétak i de vita fastigheterna	2017	
Ny takbeläggning på de gula 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	
Trivselbefrämjande åtgärder	2020	Översyn lekplatser
Byte till rörelsestyrd LED-belysning i källare och trapphus i de gula fastigheterna	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

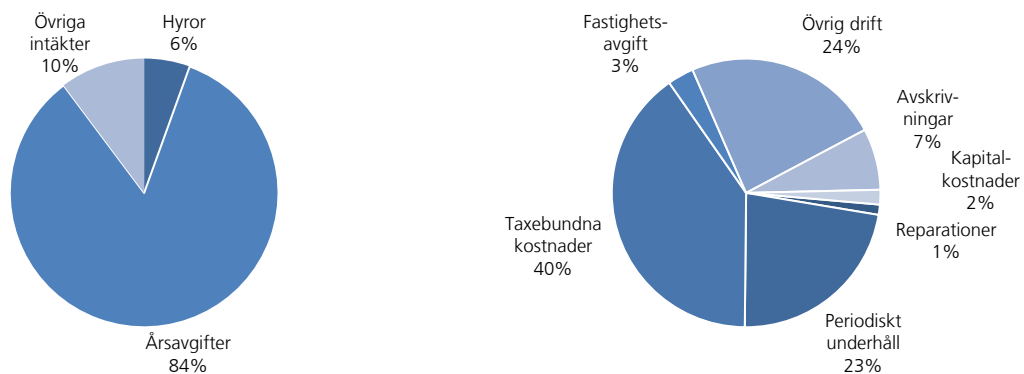
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 011 973	6 234 125
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 465 751	6 498 888
Finansiella intäkter	118	132
Minskning kortfristiga fordringar	15 539	8 019
Ökning av kortfristiga skulder	0	95 878
	6 481 408	6 602 917
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 990 927	6 012 399
Finansiella kostnader	111 850	129 750
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 327 279	37 500
Minskning av långfristiga skulder	213 496	645 420
Minskning av kortfristiga skulder	42 627	0
	7 686 179	6 825 069
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 807 202	6 011 973
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 204 771	-222 152

*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 samtliga lägenhetsdörrar.
Asfaltering parkering.
Beskrining träd.
Målning av källarfönster på de vita husen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya 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.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 157 st
Överlåtelser under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 187
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 186

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	549	548	548	532
Hyror/m ² hyresrättsyta	1	2	2	2
Lån/m ² bostadsrättsyta	607	628	693	715
Elkostnad/m ² totalyta	81	100	106	99
Värmekostnad/m ² totalyta	78	76	79	65
Vattenkostnad/m ² totalyta	55	62	58	58
Kapitalkostnader/m ² totalyta	10	12	14	15
Soliditet (%)	35	35	36	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-128	-405	102	715
Nettoomsättning (tkr)	6 457	6 455	6 464	6 502

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	3 874 076	1 680 306	-1 550 595	3 744 365
S:a bundet eget kapital	4 828 239	1 680 306	-1 550 595	4 698 528
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-737 332	-1 680 306	1 145 229	-202 255
Årets resultat	-128 208	-128 431	405 366	-405 366
S:a ansamlad förlust	-865 540	-1 808 737	1 550 595	-607 621
S:a eget kapital	3 962 700	-128 431	0	4 090 907

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-128 208
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	942 974
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-1 680 306</u>
summa balanserat resultat	-865 540

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

<u>1 486 722</u>
621 182

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 456 691	6 454 514
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 060	44 374
Summa rörelseintäkter		6 465 751	6 498 888
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 574 860	-5 630 447
Övriga externa kostnader	Not 5	-253 604	-220 226
Personalkostnader	Not 6	-162 463	-161 726
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-491 523	-762 237
Summa rörelsekostnader		-6 482 450	-6 774 636
RÖRELSERESULTAT		-16 698	-275 748
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		118	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 627	-129 750
Summa finansiella poster		-111 509	-129 618
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-128 208	-405 366
ÅRETS RESULTAT		-128 208	-405 366

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 148 410	5 604 408
Pågående byggnation	Not 9	294 879	0
Maskiner	Not 10	33 854	36 979
Summa materiella anläggningstillgångar		6 477 144	5 641 388
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 477 144	5 641 388
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 286	480
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 807 755	6 029 871
Summa kortfristiga fordringar		4 810 041	6 030 351
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 810 041	6 030 351
SUMMA TILLGÅNGAR		11 287 185	11 671 739

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		-6 700	-6 700
Medlemsinsatser		960 863	960 863
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 874 076	3 744 365
Summa bundet eget kapital		4 828 239	4 698 528
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-737 332	-202 255
Årets resultat		-128 208	-405 366
Summa fritt eget kapital		-865 540	-607 621
SUMMA EGET KAPITAL		3 962 700	4 090 907
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 344 487	4 910 996
Summa långfristiga skulder		4 344 487	4 910 996
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 682 686	1 329 673
Leverantörsskulder		399 928	559 331
Skatteskulder		65 859	0
Övriga skulder		291 125	302 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	540 401	477 867
Summa kortfristiga skulder		2 979 998	2 669 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 287 185	11 671 739

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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	Ca 50 år	Ca 50 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Maskiner	12 år	12 år
Säkerhetsdörrar	40 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 448 279	5 445 105
Hyror lokaler	1 200	1 200
Hyror garage/parkering	19 451	17 167
Hyror parkering	90 491	92 513
Hyror garage	229 556	232 622
Hyror förråd	15 300	15 400
Kabel-TV intäkter	92 400	92 350
Elintäkter	535 376	535 067
Parkering	7 009	6 590
Avgift andrahandsuthyrning	17 438	13 497
Gästlägenhet	0	2 800
Öresutjämnning	192	204
	6 456 691	6 454 514

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	29 400
Övriga intäkter	9 060	14 974
	9 060	44 374

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	607 346	585 517
Fastighetsskötsel gård beställning	0	95 250
Snöröjning/sandning	50 009	67 318
Hissbesiktning	3 608	3 530
Myndighetstillsyn	0	460
Gemensamma utrymmen	18 487	3 828
Garage	343	113
Gård	3 180	3 165
Serviceavtal	42 889	20 211
Förbrukningsmateriel	26 591	8 283
Fordon	1 500	0
	753 953	787 675
Reparationer		
Tvättstuga	8 954	18 860
Lås	18 374	10 730
Installationer	0	1 235
VVS	9 495	12 480
Värmeanläggning/undercentral	0	2 063
Elinstallationer	5 996	3 150
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 068	8 856
Hiss	2 527	0
Tak	20 295	0
Mark/gård/utemiljö	0	705
Garage/parkering	4 013	14 050
Skador/klotter/skadegörelse	5 754	20 442
Vattenskada	3 279	19 079
	84 755	111 650
Periodiskt underhåll		
Byggnad	38 351	0
Gemensamma utrymmen	92 076	0
Entré/trapphus	1 219 721	0
Värmeanläggning	0	343 995
Elinstallationer	24 291	0
Fasad	11 754	0
Fönster	51 278	0
Garage/parkering	49 251	1 206 600
	1 486 722	1 550 595
Taxebundna kostnader		
El	946 178	1 056 206
Värme	911 972	807 332
Vatten	639 059	655 762
Sophämtning/renhållning	140 736	130 295
Grovsopor	12 668	22 238
	2 650 613	2 671 833
Övriga driftkostnader		
Försäkring	200 030	190 508
Bredband	194 207	186 806
	394 237	377 314
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	204 580	131 380
TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 574 860	5 630 447

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 037	4 901
	Tele- och datakommunikation	5 176	5 962
	Juridiska åtgärder	0	3 500
	Inkassering avgift/hyra	7 650	4 250
	Hysesförluster	10 006	1
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	17 500
	Föreningskostnader	36 527	34 406
	Styrelseomkostnader	1 546	3 453
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 899
	Förvaltningsarvode	140 904	136 649
	Administration	19 113	5 756
	Konsultarvode	12 145	1 950
		253 604	220 226
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	123 130	124 170
	Kostnadsersättningar	648	833
	Sociala kostnader	38 685	36 723
		162 463	161 726
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	265 000	265 000
	Förbättringar	223 398	496 716
	Maskiner	3 125	521
		491 523	762 237

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 333 747	21 333 747
	Nyanskaffningar	1 032 400	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 366 147	21 333 747
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 729 339	-14 967 622
	Årets avskrivningar enligt plan	-488 398	-761 716
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 217 737	-15 729 339
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 148 410	5 604 408
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	470 000	470 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 812 000	32 856 000
	Taxeringsvärde mark	15 906 000	8 422 000
		63 718 000	41 278 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 800 000	40 200 000
	Lokaler	1 918 000	1 078 000
		63 718 000	41 278 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	294 879	0
		294 879	0
Not 10	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	86 731	49 231
	Nyanskaffningar	0	37 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	86 731	86 731
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-49 752	-49 231
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 125	-521
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-52 877	-49 752
	Redovisat restvärde vid årets slut	33 854	36 979

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		553	553
	Skattefordran		0	7 341
	Klientmedel hos SBC		4 807 202	6 011 973
	Inkasso		0	10 004
			4 807 755	6 029 871

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		3 744 365	2 064 059
	Reservering enligt stadgar		1 680 306	1 680 306
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 550 595	0
	Vid årets slut		3 874 076	3 744 365

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2019-12-31	2018-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Handelsbanken	1,880 %	299 915	322 551	2022-01-30
	Handelsbanken	1,660 %	310 512	332 692	2020-12-01
	Handelsbanken	2,010 %	1 031 324	1 073 708	2020-09-30
	Handelsbanken	1,900 %	505 750	531 250	Rörligt
	Handelsbanken	1,770 %	3 460 522	3 528 446	2023-06-30
	Handelsbanken	1,750 %	419 150	452 022	2021-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		6 027 173	6 240 669	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 682 686	-1 329 673	
			4 344 487	4 910 996	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 959 693 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 871 000	12 871 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	5 962	6 694
	Avgifter och hyror	534 439	471 173
		540 624	477 867

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Miljöhus.

Översyn av utemiljö.

Belysning i källare och trapphus.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya 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 20 / 5 2020



Carola Annett Olsson
Ledamot



Zeljko Danilo Vujicic
Ledamot



Bernt Henrik Runesson
Ledamot



Torsten Harald Winér
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2020



Fredrik Önnérth
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 2019.

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 2019 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

Mitt 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. Risken 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 2019 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:

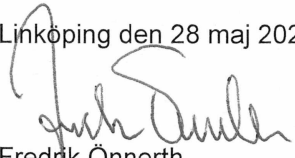
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 överträdelser 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 den 28 maj 2020



Fredrik Önerth
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5,448,000	5,448,279	5,448,000
Hyror lokaler	1,000	1,200	1,000
Hyror garage/parkering	18,000	19,451	17,000
Hyror parkering	90,000	90,491	92,000
Hyror garage	226,000	229,556	234,000
Hyror förråd	15,000	15,300	15,000
Kabel-TV intäkter	92,000	92,400	92,000
Elintäkter	556,000	535,376	546,000
Parkering	0	7,009	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	17,438	0
Öresutjämning	0	192	0
Övriga intäkter	0	9,060	0
	6,446,000	6,465,751	6,445,000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-610,000	-607,346	-608,000
Fastighetsskötsel gård beställning	-32,000	0	0
Snöröjning/sandning	-30,000	-50,009	-29,000
Hissbesiktning	-4,000	-3,608	-3,000
Myndighetstillsyn	-1,000	0	0
Gemensamma utrymmen	-4,000	-18,487	-3,000
Garage	-1,000	-343	-1,000
Gård	-4,000	-3,180	-4,000
Serviceavtal	-22,000	-42,889	-20,000
Förbrukningsmateriel	-13,000	-26,591	-15,000
Störningsjour och larm	0	0	-2,000
Fordon	0	-1,500	0
	-721,000	-753,953	-685,000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-124,000	0	-110,000
Tvättstuga	0	-8,954	0
Lås	0	-18,374	0
VVS	0	-9,495	0
Elinstallationer	0	-5,996	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6,068	0
Hiss	0	-2,527	0
Tak	0	-20,295	0
Garage/parkering	0	-4,013	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5,754	0
Vattenskada	0	-3,279	0
	-124,000	-84,755	-110,000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-38,351	0
Gemensamma utrymmen	0	-92,076	0
Entré/trapphus	0	-1,219,721	0
Elinstallationer	0	-24,291	0
Fasad	0	-11,754	0
Fönster	0	-51,278	0
Garage/parkering	0	-49,251	0
	0	-1,486,722	0

Taxebundna kostnader			
El	-1,099,000	-946,178	-1,167,000
Värme	-840,000	-911,972	-869,000
Vatten	-656,000	-639,059	-609,000
Sophämtning/renhållning	-136,000	-140,736	-146,000
Grovsopor	-24,000	-12,668	0
	-2,755,000	-2,650,613	-2,791,000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-199,000	-200,030	-196,000
Bredband	-195,000	-194,207	-195,000
	-394,000	-394,237	-391,000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-204,580	-204,580	-132,000
	-204,580	-204,580	-132,000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5,000	-3,037	-5,000
Tele- och datakommunikation	-7,000	-5,176	-7,000
Inkassering avgift/hyra	0	-7,650	0
Hysesförluster	0	-10,006	0
Revisionsarvode extern revisor	-19,000	-17,500	-19,000
Föreningskostnader	-35,000	-36,527	-34,000
Styrelseomkostnader	-4,000	-1,546	-4,000
Fritids- och trivselkostnader	-2,000	0	-2,000
Förvaltningsarvode	-144,000	-140,904	-139,000
Administration	-9,000	-19,113	-9,000
Konsultarvode	0	-12,145	0
	-225,000	-253,604	-219,000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-111,000	-123,130	-111,000
Bilersättning skattefri	-1,000	-648	-1,000
Arbetsgivaravgifter	-36,000	-38,685	-35,000
	-148,000	-162,463	-147,000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-265,000	-265,000	-265,000
Förbättringar	-129,000	-223,398	-497,000
Maskiner	-4,000	-3,125	0
	-398,000	-491,523	-762,000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4,969,580	-6,482,450	-5,237,000
RÖRELSERESULTAT	1,476,420	-16,698	1,208,000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	118	0
Låneräntor	-144,000	-111,832	-143,000
Övriga räntekostnader	0	-18	0
	-144,000	-111,732	-143,000
RESULTAT	1,332,420	-128,431	1,065,000

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