

Årsredovisning
för
BRF Finnsnäshöjden

769604-3921

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Finnsnåshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 Finnsnåshöjden får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2020-01-01-- 2020-12-31

Styrelse

Styrelsen har under perioden bestått av:

Ordinarie: Roland Eriksson ordförande
Anna-Karin Sollgård 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 5 överlåtelser.

Fastighetsförvaltning

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 arbetat med.

Finnsnäsbladet

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

Asfaltering

Afaltering av den sk grusparkeringen har utförts. Förberedelse för laddstolpar genom att lägga rör för eventuell kommande kabeldragning gjordes samtidigt.

Carportar

Betongfundament i carportar har renoverats av Firma Berg & Brykt

Relining av avlopp

Projektet med relining avslutades efter problem. Berörda lägenheter kommer att åtgärdas under 2021.

Brevlådor.

Alla brevlådor på området har bytts ut i samband med en uppfräschning av snickerier.

Bommar.

Tre bommar har bytts ut för att underlätta för räddningstjänst.

Freesbee

Belutades om inköp av två st freesbee-korgar att placeras vid bollplanen.

Vår och höststädning

Städning vår och höst genomfördes som vanligt.

Föreningen har sitt säte i Mora.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 789	3 499	3 816	3 828	3 792
Resultat efter finansiella poster	815	426	483	384	-203
Kassalikviditet	3 229	2 850	2 144	1 682	2 197
Fond för yttre underhåll	1 377	1 377	1 262	1 147	1 031
Soliditet (%)	24,9	22,5	21,3	19,3	17,7
Årsavgift kr per kvm bostadsyta	463	426	464	464	464
Lån kr per kvm bostadsyta	3 547	3 707	3 770	3 998	4 191
Ränta kr per kvm bostadsyta	53	82	84	98	114

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre Underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	96 873	1 377 340	6 348 116	426 366	8 248 695
Disposition av föregående års resultat:			426 366	-426 366	0
Årets resultat				814 664	814 664
Belopp vid årets utgång	96 873	1 377 340	6 774 482	814 664	9 063 359

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 774 481
årets vinst	814 664
	7 589 145

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	115 400
i ny räkning överföres	7 473 745
	7 589 145

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 788 875	3 498 825
Övriga rörelseintäkter		21 025	0
		3 809 900	3 498 825
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-811 855	-873 170
Underhållskostnader	4	-754 043	-412 299
Övriga externa kostnader	5	-100 411	-228 825
Personalkostnader	6	-176 000	-179 678
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-757 628	-762 098
		-2 599 937	-2 456 070
Rörelseresultat		1 209 963	1 042 755
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		108	0
Räntekostnader		-395 407	-616 389
		-395 299	-616 389
Resultat efter finansiella poster		814 664	426 366
Resultat före skatt		814 664	426 366
Årets resultat		814 664	426 366

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	32 889 914	33 537 330
Inventarier	9	0	110 212
		32 889 914	33 647 542
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	110 000	0
		110 000	0
Summa anläggningstillgångar		32 999 914	33 647 542
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 149	10 870
Övriga kortfristiga fordringar		12 044	12 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108 197	94 622
		127 390	117 536
<i>Kassa och bank</i>		3 228 678	2 850 076
Summa omsättningstillgångar		3 356 068	2 967 612
SUMMA TILLGÅNGAR		36 355 982	36 615 154

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		96 873	96 873
Föreningens fond för yttre underhåll		1 377 340	1 377 340
		1 474 213	1 474 213
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 774 481	6 348 115
Årets resultat		814 664	426 366
		7 589 145	6 774 481
Summa eget kapital		9 063 358	8 248 694
Långfristiga skulder	11, 12		
Fastighetslån		25 735 827	26 560 000
Summa långfristiga skulder		25 735 827	26 560 000
Kortfristiga skulder	12		
Fastighetslån		830 004	1 200 000
Leverantörsskulder		191 200	45 754
Skatteskulder		2 583	2 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	533 010	558 123
Summa kortfristiga skulder		1 556 797	1 806 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 355 982	36 615 154

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 stadgar.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

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

	2020	2019
Månadsavgifter	3 466 326	3 187 609
Parkerings-och Kabel-TVavgifter	313 256	294 436
Övriga intäkter	9 293	16 781
	3 788 875	3 498 826

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
El	-83 499	-105 076
Bränsle till gräsklippare m.m.	-855	-1 667
Vatten och Avlopp	-221 143	-193 991
Snöröjning, sandning	-20 888	-79 026
Sophämtning	-135 712	-143 432
Fastighetsskatt	-109 800	-109 800
Försäkringspremier	-124 699	-122 470
TV	-109 980	-117 708
Förbättring av väg	-5 279	0
	-811 855	-873 170

Not 4 Underhållskostnader

	2020	2019
Högtrycksspolning och rörinspektion	-4 726	-45 853
Målning ytterdörrar	0	-79 650
Relining av avlopp & byte av varmvattenberedare	-194 459	-83 197
Asfaltering parkering	-150 338	0
Vägbommar	-24 647	0
Ställ för brevlådor	-95 700	0
Underhåll ventilation	-127 331	-151 097
Reparation av carport	-109 708	0
Övrig reparation och underhåll	-47 134	-52 502
	-754 043	-412 299

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	-3 245	-9 804
Förbrukningsmaterial	-10 748	-3 054
Kontorsmaterial	-262	-3 870
Förvaltningskostnader	-54 678	-61 848
Revisionsarvoden	-12 500	-13 031
Internet & hemsida	-7 197	-7 346
Bankkostnader	-5 371	-6 273
Bystugan	-633	-24 996
Föreningsavgifter	-1 710	-13 810
Jubileum	0	-53 523
Energideklaration	0	-24 000
Övriga kostnader	-4 067	-7 270
	-100 411	-228 825

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelse-och mötesarvode	-142 800	-142 500
Övriga ersättningar	-2 892	-1 511
	-145 692	-144 011
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-30 108	-35 467
	-30 108	-35 467
Övriga personalkostnader	-200	-200
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-176 000	-179 678

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	-529 327	-529 356
Installationer	-110 212	-112 680
Byggnadsinventarier	0	-1 970
Ventilation	-118 089	-118 092
	-757 628	-762 098

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 089 518	42 089 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 089 518	42 089 518
Ingående avskrivningar	-8 552 188	-7 904 740
Årets avskrivningar	-647 416	-647 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 199 604	-8 552 188
Utgående redovisat värde	32 889 914	33 537 330
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	6 600 000
	36 600 000	36 600 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 669 392	1 669 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 669 392	1 669 392
Ingående avskrivningar	-1 559 180	-1 444 530
Årets avskrivningar	-110 212	-114 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 669 392	-1 559 180
Utgående redovisat värde	0	110 212

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	110 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 000	0
Utgående redovisat värde	110 000	0

Not 11 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	22 415 811	21 760 000
	22 415 811	21 760 000

Not 12 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 26 565 831 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	25 735 827	26 560 000
	25 735 827	26 560 000
Kortfristiga skulder		
Fastighetslån	830 004	1 200 000
	830 004	1 200 000

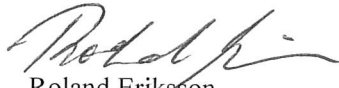
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

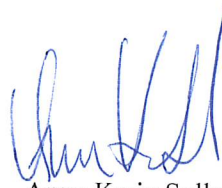
	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda BRF-avgifter	311 494	317 880
Kostnadsförda, ej utbetalade styrelsearvoden	142 800	139 500
Kostnadsförda, ej utbetalade sociala avgifter	31 540	39 208
Kostnadsförda, ej utbetalade räntor	15 602	25 391
Övriga poster	31 574	36 144
	533 010	558 123

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	40 943 000	40 943 000
	40 943 000	40 943 000

Mora den 18 februari 2021


Roland Eriksson
Ordförande


Anna-Karin Sollgard


Saga Andreassen


Majvor Edman


Göran Möller

Min revisionsberättelse har lämnats 25 februari 2021


Majvor Leksell
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Finnsnåshöjden

Org.nr 769604-3921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Finnsnåshöjden för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 BRF Finnsnåshöjden för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

Mora den 25 februari 2021

Majvor Leksell
Godkänd revisor