



# 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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

Utan 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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Froste

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2013 och 2033.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

#### Styrelsen

Jonas Petersson	Ordförande
Gunnel Elisabet Jansson	Ledamot
Bertil Olof Jansson	Ledamot
Anton Mikael Waldenvik	Ledamot
Lars Öberg	Ledamot

Astrid C P Baltzer Wilczkowski	Suppleant
Paul Alexis Ulf Lindroos	Suppleant

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

Bertil Olof Jansson och Paul Alexis Ulf Lindroos.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Margareta Thorsell Gustafsson	Ordinarie Extern	Gustafssons revisionsbyrå
Sylve Gustafsson	Suppleant Extern	Gustafssons revisionsbyrå

### Valberedning

Carina Crona  
Britt-Marie Olsson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 20:3	1948	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme (Vattenfall).

### Byggnadsår och ytor

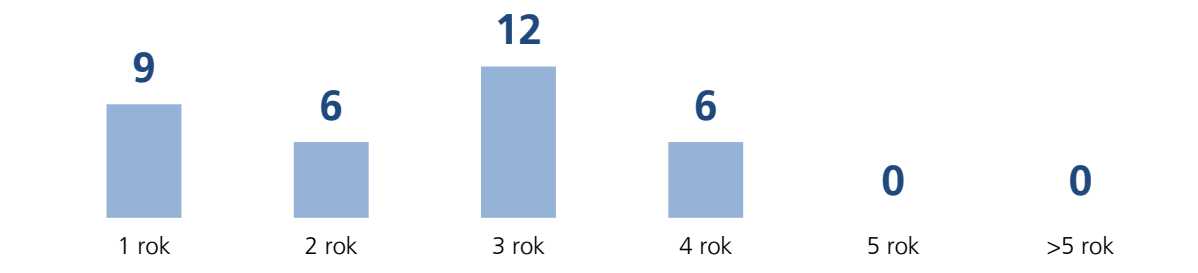
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 105 m<sup>2</sup>, varav 2 105 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uthyrning av f d mangelrum och saltrum samt källarförråd i skyddsrum.	0 m <sup>2</sup>	.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Tvättstuga, torkrum, hobbyrum, samlingslokal med övernattningsmöjlighet samt lekstuga på gården

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning, filmning av stammar	2021	Recover
Målning av samlingsrum	2019	Medlemmar
Målning av källarfönster	2019 - 2020	Medlemmar
Målning av sockel	2019	Roberts Måleri
Målning av risaliter, norr	2019	Roberts Måleri
Byte till fem branddörrar till källare	2018	LGL Dörr och Portmontage AB
Energideklaration	2018 - 2028	
Radonmätning	2018 - 2028	
Byte av reglerutrustning undercentral	2017	Siemens
Byte av maskinell utrustning (Miele) tvättstugan	2016	Salléns
OVK-besiktning	2016 - 2022	Rolf Andersson
Renovering av fönster i lägenheter och trapphus	2016	Glassystem
Stamspolning	2016 - 2020	Relita
Målning av entréplan	2016	Riksbyggen
Byte av entrédörrar	2015	
Helrenovering av balkonger	2013	
Gemensam el installeras	2010	Sallén
Helrenovering av tak	2010	
Sophus vid gatan	2009	
Avfuktare och fläkt i torkrum	2008	
Renovering av värmesystem	2007	Nya termostater till radiatorer, ny cirkulationspump Inkl nya cykelställ
Asfaltering, stenläggningar, nya rabatter och häck	2004	
Byte dagvatten- och yttre avloppsrör	2003	
Bredband	2002	Telenor
Skorstenar/rökgångar kontroll och tätning	1998	3 öppna spisar/rökgångar
Målning och ny golvbeläggning källare	1998	
Elstambyte	1995	
Rörstambyte	1995	
Kabel-TV via Comhem	1995	Uppgradering år 2006
Tilläggsisolering fasad	1984	Inkl isolering av vind
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2023	
Byte av lägenhetsdörrar	2023	Planerat 2022. Utredningsarbetet tog tid.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

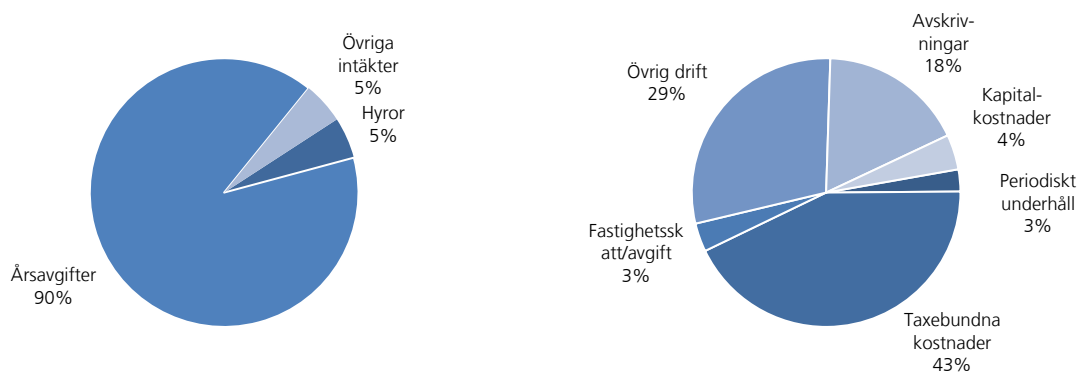
Leverantör	Avtal
Sommarro Fastighetstjänst AB	Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, städning trapphus bl a
Folksam	Fastighetsförsäkring Bostadsrätterna/Söderberg & Partners
AB Upplands Brandservice	Brandsäkerhet
Vattenfall	El, fjärrvärme
Uppsala vatten	Vatten och avlopp
Telenor	Elavläsning
Infometric	Elmätning
SBC Mätdata	Eldebitering medlemmar
Siemens	Styr- och reglerutrustning
Uppsala vatten / RenoNorden	Brännbara sopor, återvinning kompost
Returpapperscentralen	Glas-, tidnings-, plast-, metallåtervinning samt elavfall
Comhem	Kabel-tv, internetanslutning
SBC Förvaltning	Ekonomisk förvaltning, budget, underhållsplan m m
Gustafssons Revisionsbyrå	Extern revisor
Handelsbanken	Lån
Bostadsrätterna	Medlemsavgift
Brf Angantyr	Klippning av häck vartannat år, jämna år Brf Angantyr

## Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 617 771</b>	<b>1 457 883</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 632 169	1 598 379
Finansiella intäkter	4 728	318
	<b>1 636 897</b>	<b>1 598 696</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 060 683	1 039 434
Finansiella kostnader	57 200	46 045
Ökning av kortfristiga fordringar	39 586	135 366
Minskning av långfristiga skulder	150 000	197 500
Minskning av kortfristiga skulder	39 431	20 462
	<b>1 346 900</b>	<b>1 438 808</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 907 768</b>	<b>1 617 771</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>289 997</b>	<b>159 888</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 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

Under året har styrelsen främst haft fokus på ett koncentrerat arbete med att få till ett bra underlag för att kunna göra en upphandling av leverantör av säkerhetsdörrar till våra lägenheter. Vi har specificerat krav och tidsplaner för oss, tagit in ett flertal offerter och gallrat ur kandidater. Utifrån de slutkandidater som vi tog fram gjorde vi även företagsbesök eller besök på deras showroom. Under processen har även kontakt med andra bostadsrättsföreningar tagits för både referenser och fått möjlighet att få komma och titta på deras val av dörrar, för utseende och deras val av material.

Två trädgårdsdagar genomfördes som många av våra medlemmar deltog i, en på våren och en på hösten. Vi rensade rabatter, klippte häckar och gjorde rent i gatubrunnar för att nämna något av de saker som gjordes. Vi hade även ett glöggmingel i vårt samlingsrum efter det att föreningens julgran restes.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	698	698	709	709
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 190	2 261	2 355	2 629
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	73	51	30	51
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	150	154	143	145
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	46	49	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	27	22	29	30
Soliditet (%)	29	25	22	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	283	271	247	172
Nettoomsättning (tkr)	1 611	1 598	1 597	1 626

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 105 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	137 450	0	0	137 450
Fond för yttre underhåll	1 626 763	255 000	0	1 371 763
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 764 213</b>	<b>255 000</b>	<b>0</b>	<b>1 509 213</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-23 722	-255 000	270 530	-39 252
Årets resultat	282 604	282 604	-270 530	270 530
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>258 882</b>	<b>27 604</b>	<b>0</b>	<b>231 278</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 023 095</b>	<b>282 604</b>	<b>0</b>	<b>1 740 491</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	282 604
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	231 278
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-255 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>258 882</b>

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

34 788
<b>293 670</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 610 568	1 598 319
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 601	60
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 632 169</b>	<b>1 598 379</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-946 699	-933 380
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 049	-69 188
Personalkostnader	Not 6	-37 935	-36 866
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-236 410	-242 687
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 297 093</b>	<b>-1 282 122</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>335 076</b>	<b>316 257</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 728	318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 200	-46 045
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-52 472</b>	<b>-45 727</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>282 604</b>	<b>270 530</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>282 604</b>	<b>270 530</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	4 726 337	4 962 747
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 726 337</b>	<b>4 962 747</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 726 337</b>	<b>4 962 747</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		13 777	2 197
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 112 623	1 786 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	78 964	86 833
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 205 364</b>	<b>1 875 781</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 205 364</b>	<b>1 875 781</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 931 701</b>	<b>6 838 528</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		137 450	137 450
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 626 763	1 371 763
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 764 213</b>	<b>1 509 213</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-23 722	-39 252
Årets resultat		282 604	270 530
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>258 882</b>	<b>231 278</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 023 095</b>	<b>1 740 491</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 050 212	1 125 212
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 050 212</b>	<b>1 125 212</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 558 943	3 633 943
Leverantörsskulder		51 961	84 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	247 490	254 686
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 858 394</b>	<b>3 972 825</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 931 701</b>	<b>6 838 528</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år
Balkonger	35 år	35 år
Tak	40 år	40 år
Markanläggning	40 år	40 år
Trädgård	20 år	20 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 469 250	1 469 250
Hyror parkering	53 400	50 400
Hyror förråd	27 900	26 100
Elintäkter moms	51 460	50 251
Tvättstuga	1 676	2 360
Överlåtelse/pantsättning	4 106	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 818	0
Öresutjämning	-41	-42
	<b>1 610 568</b>	<b>1 598 319</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga intäkter	21 601	60
		<b>21 601</b>	<b>60</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	150 425	145 242
	Fastighetsskötsel beställning	2 887	3 324
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 787
	Snöröjning/sandning	5 212	4 374
	Myndighetstillsyn	0	2 420
	Gemensamma utrymmen	498	543
	Gård	6 340	12 536
	Serviceavtal	9 669	8 452
	Förbrukningsmateriel	6 472	200
	Brandskydd	5 615	1 833
	Fordon	189	151
		<b>187 307</b>	<b>183 862</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	5 100	0
	VVS	2 205	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 325
	Elinstallationer	0	5 727
		<b>7 305</b>	<b>7 052</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	18 588	0
	Entré/trapphus	16 200	0
	VVS	0	37 125
		<b>34 788</b>	<b>37 125</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	153 400	106 420
	Värme	315 164	325 097
	Vatten	61 307	97 132
	Sophämtning/renhållning	48 551	41 338
		<b>578 422</b>	<b>569 986</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 656	40 412
	Kabel-TV	49 332	47 914
	Bredband	1 800	1 800
		<b>91 788</b>	<b>90 126</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>47 089</b>	<b>45 229</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>946 699</b>	<b>933 380</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 875	1 250
	Inkassering avgift/hyra	0	510
	Revisionsarvode extern revisor	12 875	11 875
	Föreningskostnader	1 049	850
	Fritids- och trivselkostnader	1 283	1 109
	Förvaltningsarvode	46 064	44 318
	Administration	7 783	4 227
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 120	5 050
		<b>76 049</b>	<b>69 188</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 750	29 750
	Sociala kostnader	7 185	7 116
		<b>37 935</b>	<b>36 866</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	94 902	94 902
	Förbättringar	90 483	90 483
	Markanläggning	51 025	51 025
	Inventarier	0	6 277
		<b>236 410</b>	<b>242 687</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	9 677 064	9 677 064
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 677 064</b>	<b>9 677 064</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 714 317	-4 477 907
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 410	-236 410
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 950 727</b>	<b>-4 714 317</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 726 337</b>	<b>4 962 747</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 300	49 300
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 600 000	17 600 000
	Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
		<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	36 000 000	36 000 000
		<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 331	75 331
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>75 331</b>	<b>75 331</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-75 331	-69 054
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-6 277
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-75 331</b>	<b>-75 331</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	13 113	13 113
	Skattefordran	915	2 775
	Momsavräkning	13 793	3 092
	Klientmedel hos SBC	853 040	567 462
	Fordringar	0	150 000
	Kortfristiga lånefordringar	177 034	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 309
		<b>2 112 623</b>	<b>1 786 751</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring		13 854	12 948
	Kabel-TV		13 593	12 332
	Serviceavtal		5 137	4 897
	Elintäkter		3 972	12 266
	Fastighetskötsel		12 566	12 084
	Sophämtning		28 062	23 203
	Vatten		1 780	9 103
			<b>78 964</b>	<b>86 833</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början		1 371 763	1 121 888
	Reservering enligt stadgar		255 000	249 875
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 626 763</b>	<b>1 371 763</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,120 %	1 125 212	1 200 212	2024-12-01
	Handelsbanken	2,850 %	1 908 943	1 908 943	2023-02-27
	Handelsbanken	1,950 %	1 575 000	1 650 000	2023-06-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 609 155</b>	<b>4 759 155</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 558 943	-3 633 943	
			<b>1 050 212</b>	<b>1 125 212</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 859 155 kr.

Lån som har slutförlodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförlodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 030 900	7 030 900

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	28 347	23 828
	Värme	48 835	49 301
	Extern revisor	12 500	11 875
	Arvoden	15 250	14 000
	Sociala avgifter	4 700	4 399
	Ränta	8 898	3 315
	Avgifter och hyror	128 960	147 967
		<b>247 490</b>	<b>254 685</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

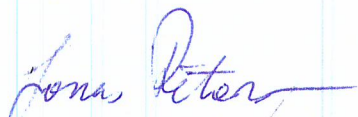
Styrelsen följer underhållsplanen och genomför de åtgärder som är inplanerade.

---

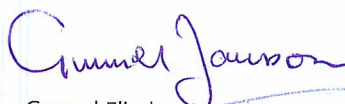
## Styrelsens underskrifter

---

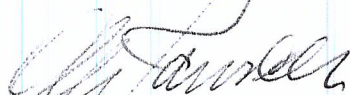
Uppsala den 24 / 5 2023



Jonas Petersson  
Ordförande



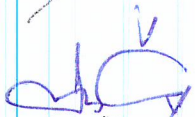
Gunnel Elisabet Jansson  
Ledamot



Bertil Olof Jansson  
Ledamot

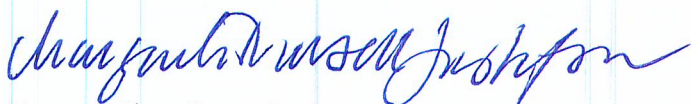


Anton Mikael Waldenvik  
Ledamot

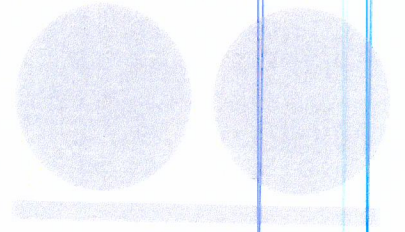


Lars Öberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2023



Margareta Thorsell Gustafsson  
Extern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Froate, org.nr 717600-0896

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Froste för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Frostes finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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

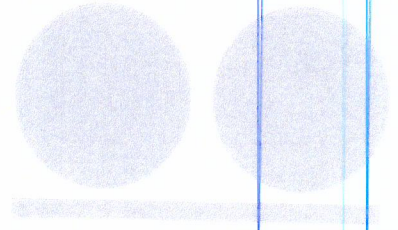
Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Froste enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och 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 på fel.

# Gustafssons Revisionsbyrå AB



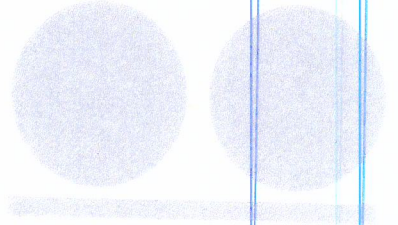
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en 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 på fel, 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 fel, 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 inhämtats 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 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 Froste för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

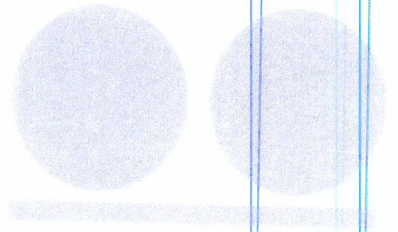
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

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

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

# Gustafssons Revisionsbyrå AB



## *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 rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

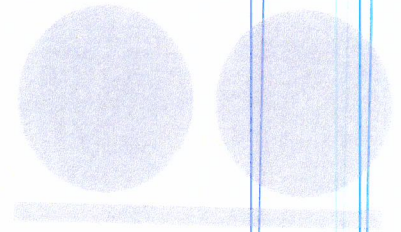
- \* företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- \* på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen.

# Gustafssons Revisionsbyrå AB



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 den auktoriserade revisorns 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.

Uppsala den 24 maj 2023

  
Margareta Thorsell Gustafsson

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)