



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 Froste

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 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

Berit Mona-Lisa Håstedt	Ledamot
Bertil Olof Jansson	Ledamot
Marie Gabrielle Lorenius	Ledamot
Jonas Lennart Petersson	Ledamot
Lars Gunnar Lennart Öberg	Ledamot

Åsa Margith Amanda Fahlén	Suppleant
Anton Mikael Waldenvik	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Berit Mona-Lisa Håstedt, Jonas Lennart Petersson, Anton Mikael Waldenvik och Lars Gunnar Lennart Öberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 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 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 20:3	1948	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme (Vattenfall).

Byggnadsår och ytor

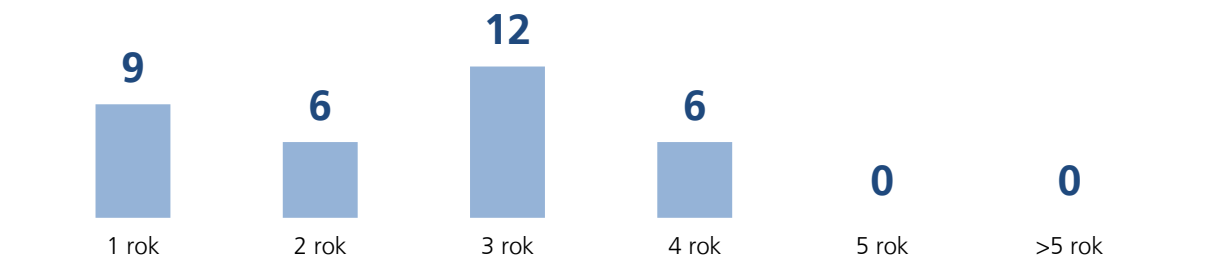
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 105 m², varav 2 105 m² utgör lägenhetsyta.

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 ²	.

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
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
Radonmätning	2018 - 2028	
Energideklaration	2018 - 2028	
Byte av reglerutrustning undercentral	2017	Siemens
Renovering av fönster i lägenheter och trapphus	2016	Glassystem
OVK-besiktning	2016 - 2022	Rolf Andersson
Målning av entréplan	2016	Riksbyggen
Byte av maskinell utrustning (Miele) tvättstugan	2016	Salléns
Stamspolning	2016 - 2020	Relita
Byte av entrédörrar	2015	
Helrenovering av balkonger	2013	
Helrenovering av tak	2010	
Gemensam el installeras	2010	Sallén
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
Målning och ny golvbeläggning källare	1998	
Skorstenar/rökgångar kontroll och tätning	1998	3 öppna spisar/rökgångar
Elstambyte	1995	
Rörstambyte	1995	
Kabel-TV via Comhem	1995	Uppgradering år 2006
Tilläggsisolering fasad	1984	Inkl isolering av vind
Planerat underhåll	År	
Byte av lägenhetsdörrar	2021-2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

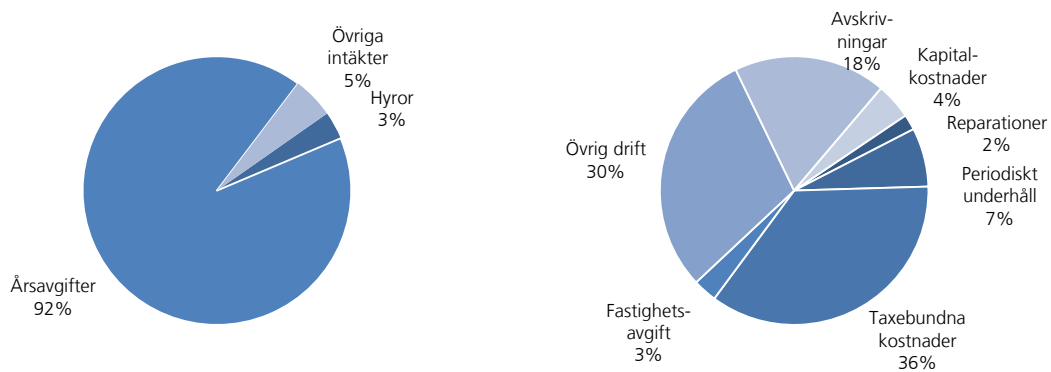
Avtal	Leverantör
Sommarro Fastighetstjänst AB	Fastighetskötsel, teknisk förvaltning, städning trapphus bl a
Protector ASA Norge	Fastighetsförsäkring Bostadsrätterna/Söderberg & Partners
AB Upplands Brandservice	Brandsäkerhet
Vattenfall	El, fjärrvärme
Uppsala vatten	Vatten och avlopp
Telenor	Elavläsning
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
Swedbank	Lån
Bostadsrätterna	Medlemsavgift
Brf Angantyr	Klippning av häck vartannat år, jämna år Brf Angantyr

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 267 159	1 104 414
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 626 738	1 648 649
Finansiella intäkter	33	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	18 661
Ökning av kortfristiga skulder	62 189	0
	1 688 960	1 667 310
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 125 027	1 142 639
Finansiella kostnader	62 308	70 904
Ökning av kortfristiga fordringar	20 145	0
Minskning av långfristiga skulder	228 176	228 176
Minskning av kortfristiga skulder	0	62 847
	1 435 656	1 504 565
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 520 464	1 267 159
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	253 304	162 745

*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

Målning av risaliter på norrsidan (entré D-E) har utförts liksom av fastighetens sockel. Cirka hälften av källarfönstren har målats av medlemmar. Samlingsrummet har målats och fräschats upp av medlemmar. Nya möbler har i samband med detta skaffats vilket innebär att det nu finns övernattningsmöjlighet. Flaggstången har tvättats. Ett antal pallkragar har köpts in så att medlemmar kan odla.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	709	723	769	769
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 629	2 738	2 846	2 955
Elkostnad/m ² totalyta	51	48	47	46
Värmekostnad/m ² totalyta	145	143	143	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	30	25	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	34	45	57
Soliditet (%)	17	15	12	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	172	168	299	-559
Nettoomsättning (tkr)	1 626	1 644	1 744	1 746

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 105 m² bostäder.

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	137 450	0	0	137 450
Fond för yttre underhåll	871 888	233 138	16 862	621 888
S:a bundet eget kapital	1 009 338	233 138	16 862	759 338
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	41 158	-233 138	151 179	123 118
Årets resultat	172 371	172 371	-168 041	168 041
S:a fritt eget kapital	213 529	-60 767	-16 862	291 158
S:a eget kapital	1 222 867	172 371	0	1 050 496

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	172 371
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	274 296
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-233 138
summa balanserat resultat	213 529
Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-16 862
att i ny räkning överförs	196 667

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	1 625 821	1 644 431
Övriga rörelseintäkter	Not 3	917	4 218
Summa rörelseintäkter		1 626 738	1 648 649
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-987 213	-981 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 447	-115 211
Personalkostnader	Not 6	-40 366	-45 515
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-267 065	-267 066
Summa rörelsekostnader		-1 392 092	-1 409 704
RÖRELSERESULTAT		234 646	238 945
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 308	-70 904
Summa finansiella poster		-62 275	-70 904
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		172 371	168 041
ÅRETS RESULTAT		172 371	168 041

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 5 435 567	5 687 566
Inventarier	Not 9 21 344	36 410
Summa materiella anläggningstillgångar	5 456 911	5 723 976
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 456 911	5 723 976
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 385	2 574
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 168 778	920 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 92 858	67 615
Summa kortfristiga fordringar	1 264 021	990 571
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	370 117	370 117
Summa kassa och bank	370 117	370 117
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 634 138	1 360 688
SUMMA TILLGÅNGAR	7 091 048	7 084 664

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 450	137 450
Fond för yttre underhåll	Not 12	871 888	621 888
Summa bundet eget kapital		1 009 338	759 338
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		41 158	123 118
Årets resultat		172 371	168 041
Summa fritt eget kapital		213 529	291 158
SUMMA EGET KAPITAL		1 222 867	1 050 496
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 972 712	3 550 920
Summa långfristiga skulder		2 972 712	3 550 920
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 562 151	2 212 119
Leverantörsskulder		110 446	55 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	222 872	215 492
Summa kortfristiga skulder		2 895 469	2 483 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 091 048	7 084 664

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).

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Elanläggning	Fullt avskriven	10 år
Balkonger	35 år	35 år
Tak	40 år	40 år
Markanläggning	40 år	40 år
Trädgård	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 491 624	1 522 066
Hyror parkering	36 000	36 200
Hyror förråd	18 600	18 250
Elintäkter	61 429	64 923
Tvättstuga	1 990	2 965
Avgift andrahandsuthyrning	16 191	0
Öresutjämning	-14	27
	1 625 821	1 644 431

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	4 038
Övriga intäkter	917	180
	917	4 218

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	154 680	152 520
	Fastighetsskötsel beställning	7 986	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 913	0
	Snöröjning/sandning	12 726	6 625
	Myndighetstillsyn	7 315	0
	Gemensamma utrymmen	0	499
	Gård	6 743	5 288
	Serviceavtal	5 138	5 403
	Förbrukningsmateriel	5 781	17 257
	Brandskydd	1 833	8 356
		206 115	195 948
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 468	1 800
	Tvättstuga	0	1 711
	Källare	0	2 958
	Lås	258	2 015
	VVS	24 334	3 419
	Elinstallationer	0	18 369
	Tak	0	8 401
	Balkonger/altaner	0	4 038
	Mark/gård/utemiljö	0	3 584
		28 060	46 295
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	71 331
	Huskropp utvändigt	102 895	0
	Balkonger/altaner	0	36 328
		102 895	107 659
	Taxebundna kostnader		
	El	107 013	100 967
	Värme	305 458	301 575
	Vatten	62 701	62 153
	Sophämtning/renhållning	42 879	41 378
		518 050	506 073
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 458	37 456
	Kabel-TV	46 148	45 234
	Bredband	1 800	1 800
		89 406	84 490
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 687	41 447
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	987 213	981 912

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	600	612
	Juridiska åtgärder	0	12 500
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Hysesförluster	438	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 198	11 250
	Föreningskostnader	1 110	1 187
	Styrelseomkostnader	0	646
	Fritids- och trivselkostnader	3 309	1 169
	Förvaltningsarvode	55 886	54 182
	Administration	5 136	3 407
	Korttidsinventarier	9 451	0
	Konsultarvode	4 004	24 608
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 800
		97 447	115 211
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och interntrevisor	31 750	35 750
	Sociala kostnader	8 616	9 765
		40 366	45 515
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	94 902	94 902
	Förbättringar	106 072	106 072
	Markanläggning	51 025	51 025
	Inventarier	15 066	15 066
		267 065	267 066

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 677 064	9 677 064
	Utgående anskaffningsvärde	9 677 064	9 677 064
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 989 498	-3 737 499
	Årets avskrivningar enligt plan	-251 999	-251 999
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 241 497	-3 989 498
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 435 567	5 687 566
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 300	49 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 600 000	15 200 000
	Taxeringsvärde mark	18 400 000	12 800 000
		36 000 000	28 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 000 000	28 000 000
		36 000 000	28 000 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 331	75 331
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	75 331	75 331
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 921	-23 855
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 066	-15 066
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-53 987	-38 921
	Redovisat restvärde vid årets slut	21 344	36 410
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	13 114	13 114
	Skattefordran	5 317	6 557
	Klientmedel hos SBC	1 150 347	897 042
	Fordringar kreditfakturer	0	3 669
		1 168 778	920 382

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	14 292	12 875
	Kabel-TV	11 821	11 536
	Serviceavtal	4 780	4 703
	Elintäkter	15 424	25 611
	Fastighetsskötsel	23 203	12 890
	Sophämtning	23 338	0
		92 858	67 615

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	621 888	483 138
	Reservering enligt stadgar	233 138	233 138
	Reservering enligt stämmobeslut	16 862	16 862
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-111 250
	Vid årets slut	871 888	621 888

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
	Swedbank	1,210 %	1 270 212	1 310 212	2021-11-25
	Swedbank	1,089 %	1 983 943	1 983 943	Rörligt
	Swedbank	1,140 %	1 812 500	1 882 500	2021-05-25
	Swedbank	1,250 %	468 208	586 384	2020-06-17
	Summa skulder till kreditinstitut		5 534 863	5 763 039	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 562 151	-2 212 119	
			2 972 712	3 550 920	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 393 983 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 030 900	7 030 900
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	11 904	10 615
	Värme	40 651	41 218
	Extern revisor	11 589	11 250
	Arvoden	14 000	14 000
	Sociala avgifter	4 400	4 400
	Ränta	2 931	4 164
	Avgifter och hyror	135 697	129 845
	Gård	1 700	0
		222 872	215 492

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

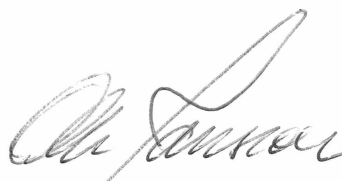
Målning av resterande källarfönster.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 24 / 2 2020



Berit Mona-Lisa Håstedt
Ledamot



Bertil Olóf Jansson
Ledamot

Marie Gabrielle Lorenius
Ledamot



Jonas Lennart Petersson
Ledamot

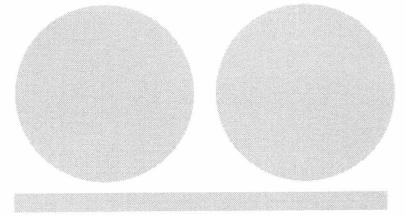


Lars Gunnar Lennart Öberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 3 2020



Margareta Thorsell Gustafsson
Extern revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Froste 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen

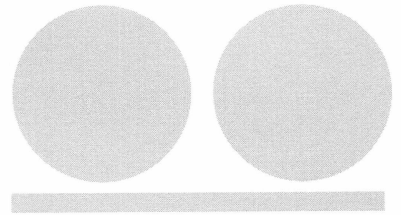
Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.



... 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.

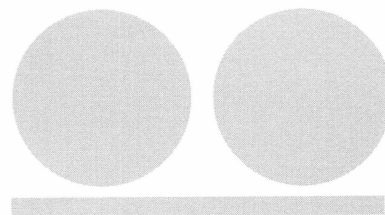
...

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

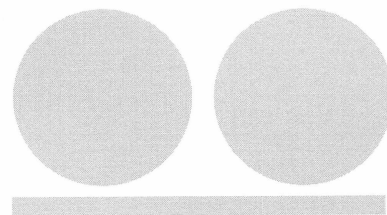
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 auktoriserad 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.



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

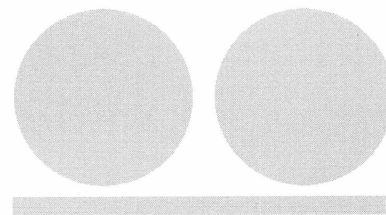
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- * 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.



...
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 12 mars 2020

Margareta Thorsell Gustafsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 491 000	1 491 624	1 489 000
Hyror parkering	36 000	36 000	34 000
Hyror förråd	18 000	18 600	16 000
Elintäkter	72 000	61 429	71 000
Tvättstuga	3 000	1 990	3 000
Avgift andrahandsuthyrning	10 000	16 191	0
Öresutjämning	0	-14	0
Övriga intäkter	0	917	10 000
	1 630 000	1 626 738	1 623 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-140 000	-154 680	-164 000
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-7 986	-3 000
Fastighetskötsel gård beställning	-11 000	-3 913	-4 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-12 726	-25 000
Myndighetstillsyn	0	-7 315	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-3 000	-6 743	-4 000
Serviceavtal	-12 000	-5 138	-6 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-5 781	-2 000
Brandskydd	-3 000	-1 833	-2 000
	-201 000	-206 115	-211 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	-3 468	-26 000
Lås	0	-258	0
VVS	0	-24 334	0
	-30 000	-28 060	-26 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-250 000
Huskropp utvändigt	0	-102 895	0
	0	-102 895	-250 000
Taxebundna kostnader			
El	-106 000	-107 013	-102 000
Värme	-314 000	-305 458	-315 000
Vatten	-63 000	-62 701	-52 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-42 879	-40 000
	-527 000	-518 050	-509 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-41 458	-39 000
Kabel-TV	-48 000	-46 148	-47 000
Bredband	-2 000	-1 800	-2 000
	-94 000	-89 406	-88 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 715	-42 687	-42 000
	-42 715	-42 687	-42 000

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-600	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	0	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Hysesförluster	0	-438	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-12 198	-12 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 110	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-3 309	-2 000
Förvaltningsarvode	-57 000	-55 886	-55 000
Administration	-4 000	-5 136	-3 000
Korttidsinventarier	0	-9 451	0
Konsultarvode	-5 000	-4 004	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 890	-5 000
	-89 000	-97 447	-91 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-23 000	-31 750	-20 000
Övriga arvoden	-7 000	0	-7 000
Arbetsgivaravgifter	-8 000	-8 616	-7 000
	-38 000	-40 366	-34 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-95 000	-94 902	-95 000
Förbättringar	-107 000	-106 072	-107 000
Markanläggning	-52 000	-51 025	-52 000
Inventarier	-16 000	-15 066	-16 000
	-270 000	-267 065	-270 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 291 715	-1 392 092	-1 521 000
RÖRELSERESULTAT	338 285	234 646	102 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	33	0
Låneräntor	-85 000	-62 301	-85 000
Övriga räntekostnader	0	-7	0
	-85 000	-62 275	-85 000
RESULTAT	253 285	172 371	17 000

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