

# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Frögårdarna

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 2010 och 2029.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1975-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

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

#### Styrelsen

Catharina Eriksson	Ordförande
Tommy Lindkvist	Vice ordförande
Mats Allanson	Ledamot
Gunnar Grahn	Ledamot
Peter Öster	Ledamot

Karl-Gustaf Johnson	Suppleant
Peter Lindberg	Suppleant
Rebecka Persson	Suppleant

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

Mats Allanson, Catharina Eriksson, Karl-Gustaf Johnson, Peter Lindberg, Rebecka Persson och Peter Öster.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.



### Revisor

Jerry Johansson

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Valberedning

Vanja Markstedt

Sammanställande

Andreas Persson

Anders Stenberg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HAVREN 2	1977	Skellefteå
RÅGEN 2	1976	Skellefteå

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme (kallhyra tillämpas).

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1977 och består av 11 flerbostadshus och 14 småhus.

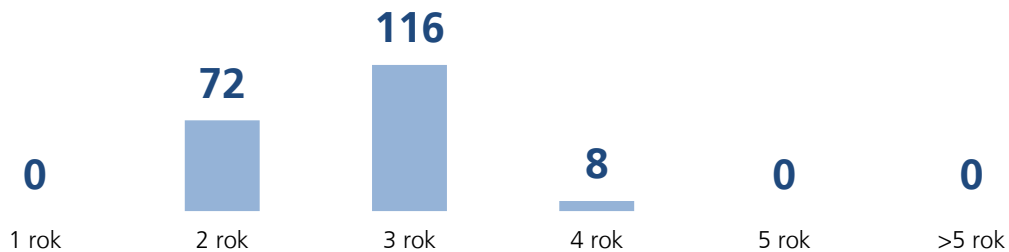
Fastigheternas värdeår är 1977.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 720 m<sup>2</sup>, varav 14 708 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 012 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 196 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu, spabad

Gemensamhetslokal

Solarium

Snickeri

Friskvårdsgym

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning förråd	2019	
Taksäkerhet på 2 flerfamiljshus	2018	budgeterat för 2 tak /år
Markarbeten, brunnar och dränering	2018	
Planerat underhåll	År	
Taksäkerhet på flerfamiljshusen	2017-2022	
Målning fasader udda sidan	2020	
Brandsäkerhet radhus	2020	
Målning fasader jämna sidan	2021	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Riksnet
Fjärrvärmeleverantör	Skellefteå Kraft
TV-leverantör	Com Hem
Teknisk förvaltning	Egen fastighetskötare
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

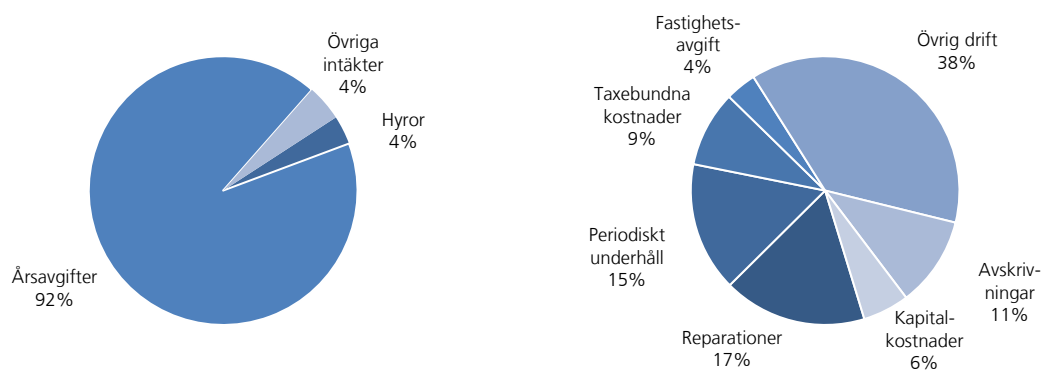
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 274 200</b>	<b>7 870 719</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	9 573 163	9 389 209
Finansiella intäkter	171	151
Ökning av kortfristiga skulder	447 010	117 166
	<b>10 020 344</b>	<b>9 506 527</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 760 488	6 365 705
Finansiella kostnader	519 379	682 640
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	229 004
Ökning av kortfristiga fordringar	72 648	11 856
Minskning av långfristiga skulder	598 867	5 813 841
	<b>8 951 382</b>	<b>13 103 046</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 343 161</b>	<b>4 274 200</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 068 961</b>	<b>-3 596 519</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 196 st  
Överlåtelse under året: 19 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 247  
Tillkommande medlemmar: 27  
Avgående medlemmar: 29  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 245

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	600	600	584	567
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 816	1 857	2 252	2 302
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	15	15	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	4	3	3	2
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	5	5	4	4
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	33	43	43	51
Soliditet (%)	14	13	8	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	284	1 353	2 190	1 459
Nettoomsättning (tkr)	9 174	9 164	8 908	8 696

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 708 m<sup>2</sup> bostäder och 1 012 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	874 955	0	0	874 955
Fond för yttre underhåll	4 316 846	1 200 000	-618 769	3 735 615
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 191 801</b>	<b>1 200 000</b>	<b>-618 769</b>	<b>4 610 570</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-597 215	-1 200 000	1 971 728	-1 368 943
Årets resultat	284 154	284 154	-1 352 959	1 352 959
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-313 061</b>	<b>-915 846</b>	<b>618 769</b>	<b>-15 984</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 878 740</b>	<b>284 154</b>	<b>0</b>	<b>4 594 586</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	284 154
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	602 786
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 200 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-313 061</b>

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

1 442 750
<b>1 129 690</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 173 955	9 164 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	399 208	225 013
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 573 163</b>	<b>9 389 209</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 796 488	-4 594 751
Övriga externa kostnader	Not 5	-432 519	-393 382
Personalkostnader	Not 6	-1 531 481	-1 377 571
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 009 313	-988 057
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 769 801</b>	<b>-7 353 761</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>803 362</b>	<b>2 035 448</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		171	151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-519 379	-682 640
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-519 208</b>	<b>-682 489</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>284 154</b>	<b>1 352 959</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>284 154</b>	<b>1 352 959</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	28 293 681	29 225 550
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	305 922	383 367
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 599 604</b>	<b>29 608 917</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		175 000	175 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>175 000</b>	<b>175 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>28 774 604</b>	<b>29 783 917</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 164	59
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 870 225	4 395 678
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 884 389</b>	<b>4 395 737</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		676 396	23 438
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>676 396</b>	<b>23 438</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 560 785</b>	<b>4 419 175</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 335 389</b>	<b>34 203 092</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		874 955	874 955
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 316 846	3 735 615
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 191 801</b>	<b>4 610 570</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-597 215	-1 368 943
Årets resultat		284 154	1 352 959
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-313 061</b>	<b>-15 984</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 878 740</b>	<b>4 594 586</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 132 317	26 709 872
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 132 317</b>	<b>26 709 872</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	581 892	603 204
Leverantörsskulder		660 249	357 888
Skatteskulder		104 011	60 398
Övriga skulder		1 060 158	1 000 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	918 022	876 740
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 324 332</b>	<b>2 898 634</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 335 389</b>	<b>34 203 092</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67	67
Fjärrvärme	30	30
Markanläggning	20	20
Markinventarier	10	10
Inventarier	5 - 10	5 - 10
Kabel TV	10	10

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	8 922 159	8 922 159
Avsättning inre fond	-96 647	-96 647
Hyror parkering	72 333	73 600
Hyror garage	259 920	256 000
Hyror förråd	375	0
Vattenintäkter	0	3 181
Elintäkter	4 685	1 009
Bastu	6 600	3 350
Gemensamhetslokal	4 800	1 800
Öresutjämning	-270	-255
	<b>9 173 955</b>	<b>9 164 196</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fakturerade kostnader	21 190	22 924
	Övriga erhållna bidrag	190 437	149 309
	Försäkringsersättning	164 066	26 529
	Övriga intäkter	23 515	26 251
		<b>399 208</b>	<b>225 013</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 922
	Snöröjning/sandning	346 367	274 242
	Myndighetstillsyn	136 413	0
	Bevakning	44 491	50 585
	Gemensamma utrymmen	0	5 127
	Sophantering	13 725	0
	Gård	2 883	4 180
	Förbrukningsmateriel	55 976	37 675
	Fordon	24 098	25 146
		<b>623 953</b>	<b>399 877</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	954 658	847 757
	Gemensamma utrymmen	43 540	16 955
	Tvättstuga	44 025	74 087
	Sophantering/återvinning	0	3 047
	Bastu/pool	0	3 128
	Lås	51 665	56 373
	VVS	2 063	12 247
	Värmeanläggning/undercentral	103 223	75 889
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 967	1 995
	Bredband	11 022	9 199
	Tak	126 000	19 861
	Fönster	0	4 120
	Balkonger/altaner	4 500	0
	Mark/gård/utemiljö	194 583	212 428
	Skador/klotter/skadegörelse	62 000	0
	Vattenskada	8 508	213 459
		<b>1 608 754</b>	<b>1 550 545</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	1 442 750	370 627
	Gemensamma utrymmen	0	42 000
	VVS	0	6 079
	Mark/gård/utemiljö	0	200 063
		<b>1 442 750</b>	<b>618 769</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER fortsättning	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	230 023	236 692
	Värme	57 996	54 012
	Vatten	71 390	76 436
	Sophämtning/renhållning	496 985	471 666
	Grovsopor	0	5 374
		<b>856 394</b>	<b>844 180</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	130 740	127 862
	Självrisk	40 093	0
	Kabel-TV	467 417	465 221
	Bredband	280 592	280 592
		<b>918 842</b>	<b>873 675</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>345 795</b>	<b>307 705</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 796 488</b>	<b>4 594 751</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	5 875	3 125
	Medlemsinformation	5 652	3 916
	Tele- och datakommunikation	46 218	13 993
	Juridiska åtgärder	100 494	93 391
	Inkassering avgift/hyra	4 675	11 369
	Hysesförluster	59	0
	Förvaltning	0	23 829
	Revisionsarvode extern revisor	22 125	21 375
	Föreningskostnader	12 429	11 828
	Styrelseomkostnader	13 259	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 427	15 086
	Förvaltningsarvode	178 328	131 281
	Förvaltningsarvoden övriga	12 500	0
	Administration	6 297	21 723
	Korttidsinventarier	4 220	23 375
	Konsultarvode	6 531	9 501
	Föreningsavgifter	650	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 780	9 590
		<b>432 519</b>	<b>393 382</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har två anställda män.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	252 800	242 300
	Löner	735 640	661 616
	Kostnadsersättningar	10 936	18 944
	Sociala kostnader	330 731	271 434
	Uttagsskatt	185 439	175 903
	Övriga personalkostnader	15 936	7 374
		<b>1 531 481</b>	<b>1 377 571</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	468 716	468 716
	Förbättringar	378 778	378 778
	Markanläggning	84 375	84 375
	Inventarier	77 444	56 187
		<b>1 009 313</b>	<b>988 057</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	51 040 445	51 040 445
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>51 040 445</b>	<b>51 040 445</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-21 814 894	-20 883 025
	Årets avskrivningar enligt plan	-931 869	-931 869
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-22 746 763</b>	<b>-21 814 894</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>28 293 681</b>	<b>29 225 550</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 072 365	1 072 365
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	60 269 000	46 675 000
	Taxeringsvärde mark	18 293 000	14 103 000
		<b>78 562 000</b>	<b>60 778 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	76 930 000	59 535 000
	Lokaler	1 632 000	1 243 000
		<b>78 562 000</b>	<b>60 778 000</b>



<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	237 232	237 232
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>237 232</b>	<b>237 232</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-237 232	-237 232
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-237 232</b>	<b>-237 232</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	1 144 061	915 057
	Nyanskaffningar	0	229 004
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 144 061</b>	<b>1 144 061</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-760 694	-704 506
	Årets avskrivningar enligt plan	-77 444	-56 187
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-838 138</b>	<b>-760 693</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>305 923</b>	<b>383 367</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	158 493	144 916
	Klientmedel hos SBC	4 666 765	4 250 762
	Fordringar	44 967	0
		<b>4 870 225</b>	<b>4 395 678</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	3 735 615	2 975 257
	Reservering enligt stadgar	1 200 000	1 200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-618 769	-439 642
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 316 846</b>	<b>3 735 615</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	0,000 %	0	1 376 211	Lånet löst
SBAB	2,770 %	2 964 262	2 971 476	2020-12-09
SBAB	0,000 %	0	4 000 000	Lånet löst
SBAB	2,670 %	3 823 687	3 850 572	2020-12-09
Swedbank	1,890 %	2 341 359	2 541 359	2022-11-25
Swedbank	2,580 %	1 389 563	1 389 563	2024-04-25
Swedbank	1,280 %	5 757 892	6 004 052	2020-09-25
Swedbank	1,440 %	3 867 139	3 907 139	2021-09-24
Swedbank	1,650 %	1 212 096	1 272 704	2025-06-18
Swedbank	1,330 %	5 358 211	0	2022-11-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>26 714 209</b>	<b>27 313 076</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-581 892	-603 204	
		<b>26 132 317</b>	<b>26 709 872</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 804 749 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	41 782 700	41 782 700

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	51 500	51 500
Sociala avgifter	31 346	16 181
Ränta	31 347	31 499
Avgifter och hyror	755 566	666 346
Semesterlöneskuld	48 263	67 321
Vattenskada	0	43 893
	<b>918 022</b>	<b>876 740</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SKELLEFTEÅ den 5 / 3 2020



Catharina Eriksson  
Ordförande



Tommy Lindkvist  
Vice ordförande



Mats Allanson  
Ledamot




Gunnar Grahn  
Ledamot



Peter Öster  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Frögårdarna, org.nr 716415-1644

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Frögårdarna för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Frögårdarna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

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




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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 21 april 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor



# 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](http://WWW.SBC.SE)