

Styrelsen för Brf Frösjöhusen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens egendom omfattar fastigheten Gnesta Prästhopen 2:13 i Gnesta kommun med adress Margretedalsvägen 13 A och 13 B. Husen färdigställdes år 2018 och innehåller 40 bostäder om 2 625 m² och 29 parkeringsplatser. Föreningen har sitt säte i Trosa.

Lägenhetsfördelning:

18 st.	2 rum och kök
16 st.	3 rum och kök
6 st.	4 rum och kök

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 2016-09-23 och 2018-02-12 .

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Fastighetsägarnas egen försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. På stämman deltog 11 medlemmar varav röstberättigade var 11 inklusive 2 fullmakter.

Extra stämma hölls den 29 januari 2019. På stämman deltog 14 medlemmar. Stämman beslutade att söka bygglov för inglasning balkonger.

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Mikael Ericsson	Ordförande	Hela styrelsen är vald till 2020 årsstämma.
Hannele Tervo	Sekreterare	
Magnus Lagerstedt	Ledamot	
Pontus Klasson	Ledamot	
Ulla-Britt Ångnell	Ledamot	
Maritha Andersson	Ledamot	
Claes Kihlman	Suppleant	

Firmatecknare har varit styrelsen eller av ledamöterna två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har under året varit Camilla Palm, vald av stämman.

Valberedningen har varit Rolf Gitliz.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Nokon Byggservice (under garantitiden)	Teknisk förvaltning
Warensce städ Gnesta	Lokalvård
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Solör bioenergi	Fjärrvärme
Gnesta kommun	Vatten/Renhållning
Försäkringsbolag	Fastighetsägarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts löpande av ordförande och brister/anmärkningar har påtalats till NOKON BYGG.

Under året har inget större underhåll/investeringar genomförts.

Några mindre inköp har gjorts, bla utemöbler, soffor i entréplan och fler golvmattor till våningsplanen.

Bygglov har införskaffats för inglasning av balkonger med redan befintligt tak.

Enligt underhållsplanen finns inga kostnadskrävande åtgärder planerade under perioden 2021 - 2023.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 755	1 277	0
Årsavgifter bostäder, tkr	1 689	1 407	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-363	-620	-16 453
Balansomslutning, tkr	80 993	0	0
Fond för yttre underhåll, tkr	0	0	0
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	643	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	193	0	0
Ränta, kr/kvm	244	0	0
Lån, kr/kvm	13 484	0	0
Lån/taxeringsvärde %	106	0	0
Soliditet (%)	56	56	-20

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Åren 2017 och 2018 är uppstartsår vilket innebär att ett flertal jämförelsetal innan 2019 saknas.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 789 990	-16 452 605	-619 502	45 717 883
Resultatdisposition enligt föreningsstämman		-619 502	619 502	0
Årets resultat			-362 685	-362 685
Belopp vid årets utgång	62 789 990	-17 072 107	-362 685	45 355 198

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-17 072 107
Årets förlust	<u>-362 685</u>
	-17 434 792

Behandlas så att

Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	261 000
Summa förändring yttre underhållsfond	261 000
Till balanserat resultat överförs	<u>-17 695 792</u>
	-17 434 792

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2019-12-31	0
Förändring underhåll	<u>261 000</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	261 000

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 755 221	1 277 253
Summa rörelseintäkter		1 755 221	1 277 253
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-507 515	-365 339
Övriga externa kostnader	4	-73 792	-154 790
Personalkostnader och arvoden	5	-130 376	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-765 664	-765 664
Summa rörelsekostnader		-1 477 347	-1 285 793
Rörelseresultat		277 874	-8 540
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-47 395
Räntekostnader och liknande resultatposter		-640 559	-563 567
Summa finansiella poster		-640 559	-610 962
Resultat efter finansiella poster		-362 685	-619 502
Årets resultat		-362 685	-619 502

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	80 475 086	81 240 750
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	7	10 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 485 086	81 240 750
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		80 485 086	81 240 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	34 293
Övriga fordringar	9	116 743	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	5 249	0
Summa kortfristiga fordringar		121 992	34 293
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	385 769	242 591
Summa kassa och bank		385 769	242 591
Summa omsättningstillgångar		507 761	276 884
SUMMA TILLGÅNGAR		80 992 847	81 517 634

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

62 789 990

62 789 990

Summa bundet eget kapital

62 789 990

62 789 990

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-17 072 107

-16 452 605

Årets resultat

-362 685

-619 502

Summa fritt eget kapital

-17 434 792

-17 072 107

Summa eget kapital

45 355 198

45 717 883

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

23 354 586

35 575 480

Summa långfristiga skulder

23 354 586

35 575 480

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

14

12 039 693

0

Leverantörsskulder

0

38 369

Aktuella skatteskulder

18 824

0

Övriga skulder

15

61 224

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

163 322

185 902

Summa kortfristiga skulder

12 283 063

224 271

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

80 992 847

81 517 634

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 98 år. Utgifter som i enligt med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 17 072 000 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	1 688 616	1 406 735
Hyrer	66 600	16 650
Hysesbortfall	0	-146 268
Övriga intäkter	4	136
Summa nettoomsättning	1 755 220	1 277 253

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 714	813
Löpande underhåll	51 019	0
Elavgifter	29 664	31 520
Uppvärmningsavgifter	187 067	110 859
Vatten och avlopp	56 940	122 944
Sophämtning	60 073	52 342
Försäkringar	26 245	28 696
Fastighetsskötsel	72 110	16 664
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	18 824	0
Övriga kostnader	3 858	1 500
Summa driftskostnader	507 514	365 338

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	21 250	0
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	25 170	109 913
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	10 000	0
Övriga förvaltningskostnader	138	0
Bankkostnader	870	35 586
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	420
Kontorsmaterial och trycksaker	6 438	0
Övriga externa kostnader	9 925	8 871
Summa övriga externa kostnader	73 791	154 790

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	83 869	0
Arvode föreningsvald revisor	1 463	0
Övriga arvoden	16 707	0
Sociala avgifter	28 337	0
Summa personalkostnader och arvoden	130 376	0

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2117.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2018.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	76 566 414	3 409 599
Ingående anskaffningsvärde mark	5 440 000	5 440 000
Omklassificeringar	0	61 677 083
Årets investeringar	0	11 479 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 006 414	82 006 414
Ingående avskrivningar	-765 664	0
Årets avskrivningar	-765 664	-765 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 531 328	-765 664
Utgående redovisat värde	80 475 086	81 240 750
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	0
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 400 000	4 706 000
Totalt taxeringsvärde	33 400 000	4 706 000

Fastighetsbeteckning: Prästhopen 2:13

Not 7 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	61 677 083
Årets investeringar	10 000	
Omklassificeringar		-61 677 083
Utgående redovisat värde	10 000	0

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	16 500 000
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar	0	-16 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående nedskrivningar	0	-16 452 605
Försäljningar/utrangeringar	0	16 452 605
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra kortfristiga fordringar	41 760	0
Avräkningskonto HSB	74 983	0
Summa övriga fordringar	116 743	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 249	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 249	0

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Danske Bank	385 769	242 591
Summa kassa och bank	385 769	242 591

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Låneinstitut				
Danske Bank	1,65	2021-03-31	11 858 493	11 858 493
Danske Bank	1,97	2022-03-31	11 677 293	11 858 493
Danske Bank	1,64	2020-03-31	11 858 493	11 858 493
			35 394 279	35 575 479
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 858 493	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-181 200	-181 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			23 354 586	35 394 279

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-724 800
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	34 488 279

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	55 000 000	55 000 000
Summa ställda säkerheter	55 000 000	55 000 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	12 039 693	0
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 039 693	0

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	30 612	0
Lagstadgade sociala avgifter	28 337	0
Övriga kortfristiga skulder	2 275	0
Summa övriga kortfristiga skulder	61 224	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 583	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 756	178 005
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	74 983	7 896
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163 322	185 901

Gnesta 4/6-2020



Hannele Tervo



Magnus Lagerstedt



Pontus Klasson



Ulla-Britt Ångnell



Maritha Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Camilla Palm
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Frösjöhusen, org.nr. 769632-9189

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Frösjöhusen år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Gnesta den 4 / 6 2020



Camilla Palm

av föreningen vald
revisor