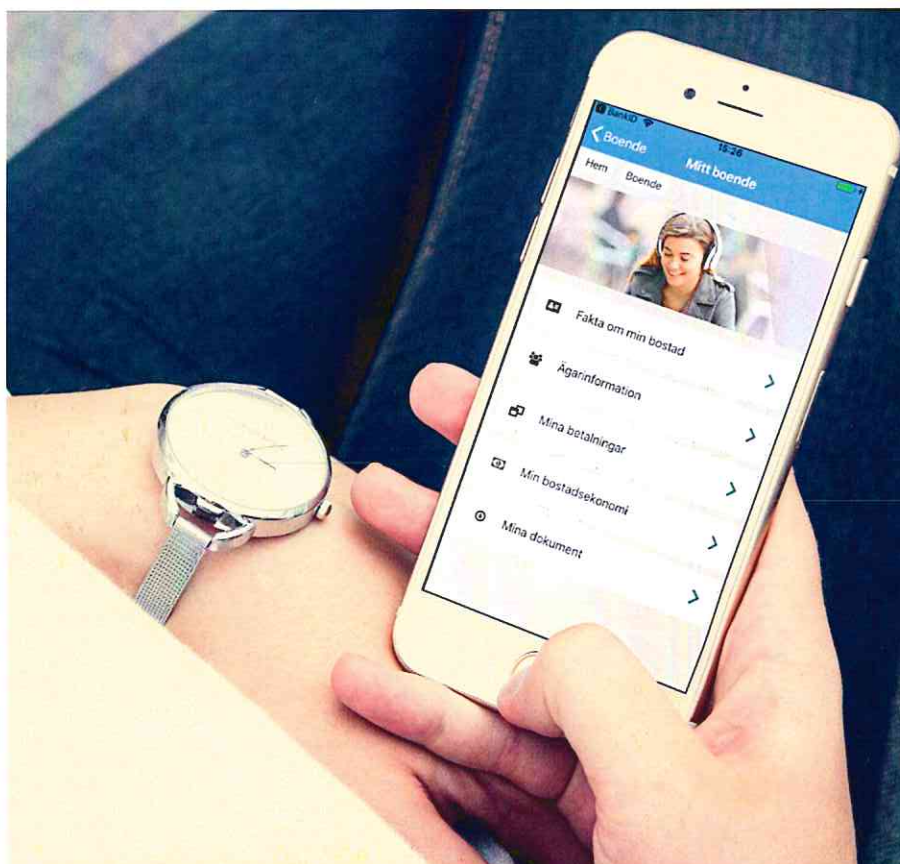
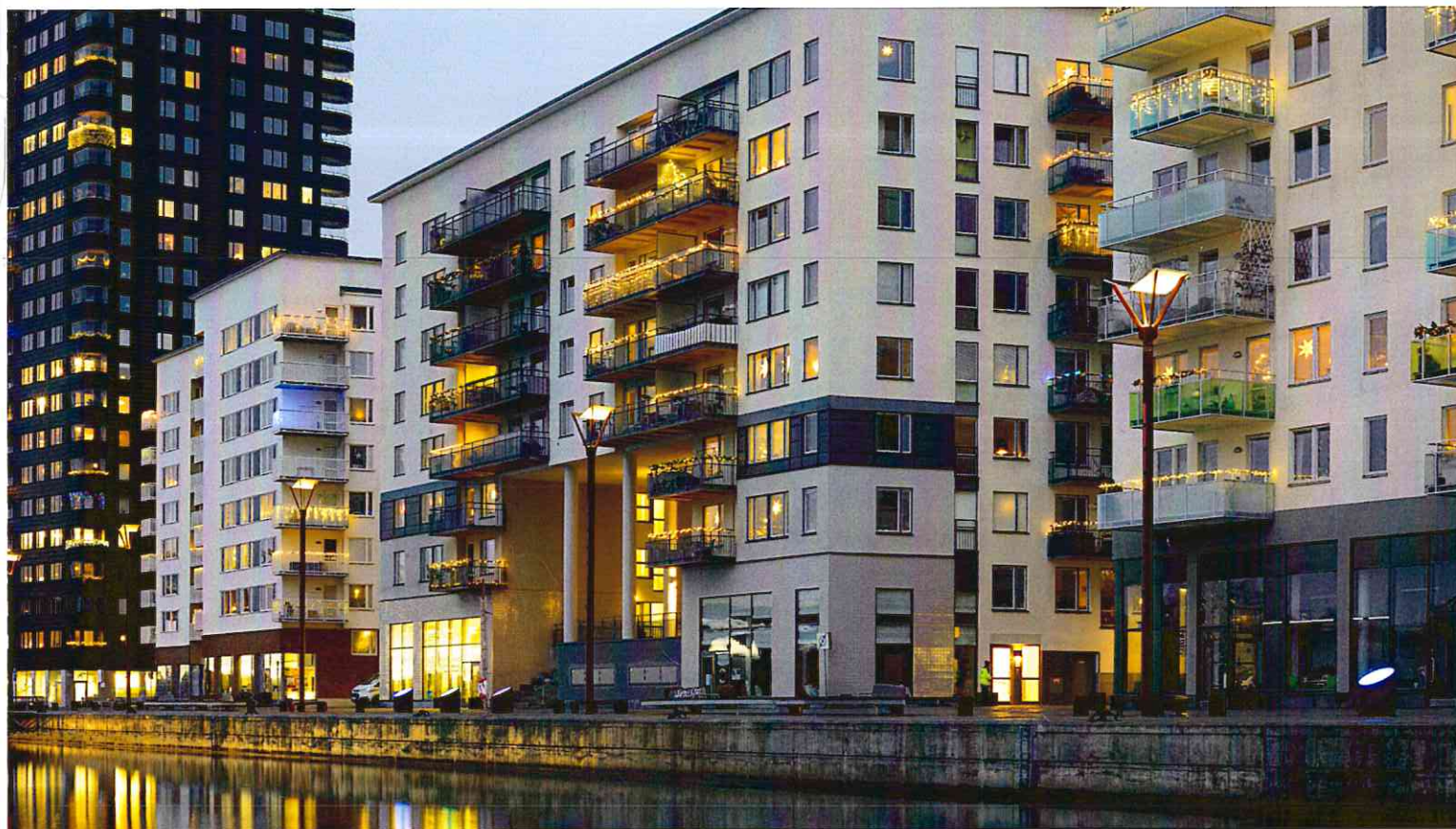




Varsågod!

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 Rimfrosten 5

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 2018 och 2038.
- 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 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 1992-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

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

Styrelsen

Linda Marie Näslund	Ordförande
Karin Birgitta Lewander	Sekreterare
Nils Rikard Öberg	Kassör
Inga Carlman	Ledamot
Nicole Regina Hedman	Ledamot
Per Anders Åkesson	Ledamot

Janica Benita Ahl	Suppleant
Sven Folke Berg	Suppleant
Caroline Margareta Kronvall	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Andreas Pettersson	Ordinarie Intern
Gert Palm	Suppleant Intern

Valberedning

Lucija Pettersson
Johan Rydstedt

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RIMFROSTEN 5	1992	STOCKHOLM

Fastigheten är upplåten med tomträtt.
Fullvärdesförsäkring finns via Protector.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 713 m², varav 1 677 m² utgör lägenhetsyta och 36 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorsverksamhet	45 m ²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Möteslokal med pentry	
Cykelrum	1 st/uppg
Tvättstuga	
Lokal för trädgårdsredskap/verkstad	
Barnvagn/redskapsförråd	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster utvändigt	2019	Slutbesiktning 2019
Kontrollbesiktning skorstenar	2018	Samtliga skorstenar blev godkända
OVK-besiktning	2017	Slutbesiktning 2017
Trapphus och enrèpartier	2016	Slutbesiktning 2016
Skorstenar och plåtarbeten tak	2014	Slutbesiktning 2014
Fasadrenovering	2004 - 2005	Slutbesiktning 2007

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rökgasventilation	2019	Enligt underhållsplan
Mark och grundarbete	2019, 2020	Återställande av marken runt och under byggnaden
Balkongunderhåll	2020	Enligt underhållsplan
Taksäkerhetsdetaljer	2020	Enligt underhållsplan
Tvättstugan	2020	Kommer göras 2020 i samband med mark- och grundarbetet
Värmesystemet	2020	Enligt underhållsplan, Utbyte av värmeledningar och radiatorer. Kommer eventuellt att göras i samband med markjobbet.
Fasadunderhåll	2020	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlunds fastighetsservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Försäkring förvaltning	Bolinder & Co

Föreningens ekonomi

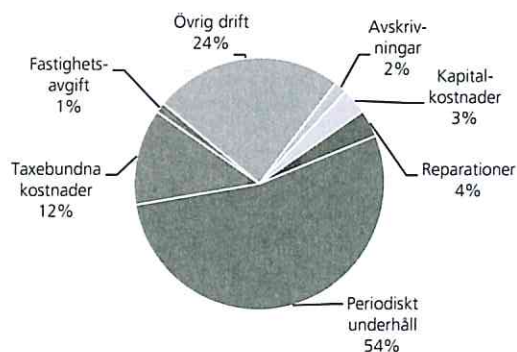
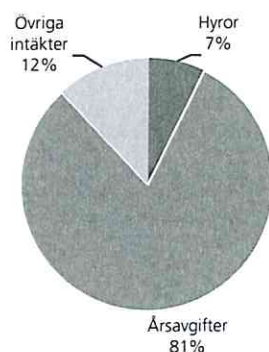
Styrelsen beslutade att höja avgifterna med två procent från 1 juli 2019. Detta är den årliga höjning som styrelsen under flera år har genomfört. Från och med den 1 januari 2020 görs en större höjning av avgifterna med fem procent för att förbereda föreningens ekonomi för den kostnad som markarbetet kommer att innebära. Även garageavgifterna höjs med två procent från den 1 januari 2020.

Mot bakgrund av den stora investering som markjobbet kommer att innebära så har styrelsen beslutat att byta redovisningsmetod från det som kallas K2 och är en förenklad redovisningsmetod, till K3 som tillåter större avskrivningar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	477 070	466 065
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 329 601	1 233 257
Finansiella intäkter	60	45
Ökning av långfristiga skulder	1 652 003	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	139 126
	2 981 664	1 372 428
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 868 235	1 204 685
Finansiella kostnader	98 923	99 693
Ökning av kortfristiga fordringar	16 617	21 044
Minskning av långfristiga skulder	0	36 000
Minskning av kortfristiga skulder	49 650	0
	3 033 425	1 361 422
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	425 309	477 070
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-51 761	11 005

*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

Styrelsens arbete har under året dominerats dels av fönsterrenoveringen och dels av planering av markjobbet.

Fönsterrenoveringen pågick under andra kvartalet och slutbesiktning gjordes i juli månad. Den omfattade utsidan av alla fönster (fönsternas insida ansvarar varje medlem för) inklusive fönsterblecken. Fönsterrenoveringen blev dyrare än beräknat, inte minst för att det visade sig att mycket av träet var ruttet när färgen skrapades bort. Detta fick därför bytas ut. I samband med fönsterrenoveringen fick föreningen ta ett nytt banklån om 300 000 kronor.

Den andra stora händelsen för föreningen handlar om det markjobb som föreningen kommer att genomföra under 2020. Husets grundmur är skadad av fukt som har trängt igenom. Därför ska bland annat dränering och utvändigt isolering av grundmuren göras och stuprör ska anslutas till nya dagvattenledningar i en totalentreprenad. Även tvättstugan ska renoveras och få nya maskiner.

I början av året slöt föreningen avtal med SBC:s byggkonsult Adnan Tulic. Han arbetar med ett förfrågningsunderlag som utgör grunden för de offerter som föreningen ska ta in under våren. Adnan Tulic kommer också att arbetsleda själva markjobbet å föreningens vägnar.

I början av 2019 gjordes en stamspolning i föreningen. Den ledde till att det blev översvämning i ett cykelförråd och ett garage. Föreningen har befunnit sig i en rättslig tvist med röfirman som utförde jobbet, men vi valde att förlikas.

Styrelsen har för föreningens räkning bevakat det planerade bygget mitt emot vårt hus där förskolan Kronan tidigare legat. Vi har lämnat in synpunkter på planen till stadsbyggnadsnämnden. Efter att det fattade beslut har styrelsen också överklagat bygget till mark- och miljödomstolen.

Två städdagar har genomförts under året, en på våren och en på hösten.

Med anledning av att trappstädningen har fungerat dåligt så har styrelsen beslutat att också styrelsens medlemmar, som tidigare varit undantagna från trappstädning, också ska städa.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	641	631	622	622
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 110	1 110	1 110	1 110
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 339	3 354	3 376	3 397
Elkostnad/m ² totalyta	24	21	21	22
Värmekostnad/m ² totalyta	163	165	157	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	29	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	58	76	81
Soliditet (%)	12	32	33	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 687	-120	63	-606
Nettoomsättning (tkr)	1 171	1 154	1 134	1 123

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 677 m² bostäder och 36 m² lokaler.

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	5 341 412	0	0	5 341 412
Fond för yttre underhåll	286 491	115 791	0	170 700
S:a bundet eget kapital	5 627 903	115 791	0	5 512 112
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 876 779	-115 791	-120 387	-2 640 600
Årets resultat	-1 686 808	-1 686 808	120 387	-120 387
S:a ansamlad förlust	-4 563 587	-1 802 599	0	-2 760 988
S:a eget kapital	1 064 316	-1 686 808	0	2 751 124

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 686 808
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 760 987
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 791
summa balanserat resultat	-4 563 586

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

286 491
-4 277 095

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	1 170 899	1 153 896
Övriga rörelseintäkter	Not 3	158 702	79 361
Summa rörelseintäkter		1 329 601	1 233 257
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 355 941	-878 442
Övriga externa kostnader	Not 5	-459 245	-280 708
Personalkostnader	Not 6	-53 049	-45 535
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-49 311	-49 311
Summa rörelsekostnader		-2 917 546	-1 253 996
RÖRELSERESULTAT		-1 587 945	-20 739
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 923	-99 693
Summa finansiella poster		-98 863	-99 648
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 686 808	-120 387
ÅRETS RESULTAT		-1 686 808	-120 387

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	7 953 515	8 002 826
Summa materiella anläggningstillgångar	7 953 515	8 002 826
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 953 515	8 002 826
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	596 685	628 832
Summa kortfristiga fordringar	596 688	628 832
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	22 099	25 099
Summa kassa och bank	22 099	25 099
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	618 787	653 931
SUMMA TILLGÅNGAR	8 572 302	8 656 757

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 341 412	5 341 412
Fond för yttre underhåll	Not 10	286 491	170 700
Summa bundet eget kapital		5 627 903	5 512 112
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 876 779	-2 640 600
Årets resultat		-1 686 808	-120 387
Summa fritt eget kapital		-4 563 587	-2 760 988
SUMMA EGET KAPITAL		1 064 316	2 751 124
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 220 753	2 500 000
Summa långfristiga skulder		6 220 753	2 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 056 000	3 124 750
Leverantörsskulder		115 818	181 016
Övriga skulder		10 000	1 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	105 415	98 024
Summa kortfristiga skulder		1 287 233	3 405 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 572 302	8 656 757

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 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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fasad	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 074 360	1 058 507
Hyror lokaler	39 972	39 972
Hyror garage	41 199	40 392
Hyror förråd	15 310	15 008
Öresutjämning	58	17
	1 170 899	1 153 896

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	158 462	79 000
Övriga intäkter	240	361
	158 702	79 361

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 328	46 260
	Fastighetsskötsel beställning	1 450	3 701
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 425	0
	Snöröjning/sandning	0	43 150
	Sotning	0	3 539
	Gård	2 053	1 848
	Förbrukningsmateriel	2 418	11 295
	Störningsjour och larm	7 117	0
	Brandskydd	0	1 405
		62 791	111 197
	Reparationer		
	Tvättstuga	17 917	25 353
	Lås	3 340	3 616
	VVS	49 825	36 031
	Elinstallationer	8 106	0
	Mark/gård/utemiljö	0	38 328
	Garage/parkering	20 048	0
	Vattenskada	7 810	90 405
		107 046	193 733
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	1 615 259	0
		1 615 259	0
	Taxebundna kostnader		
	El	41 775	35 562
	Värme	278 762	282 141
	Vatten	41 736	49 303
	Sophämtning/renhållning	9 976	17 002
		372 249	384 008
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 532	22 292
	Tomträttsavgäld	112 500	112 500
	Kabel-TV	20 547	20 124
		159 579	154 916
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 018	34 588
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 355 941	878 442

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	94 438	0
	Föreningskostnader	406	779
	Styrelseomkostnader	2 800	2 700
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 122
	Förvaltningsarvode	62 030	60 153
	Administration	43 059	3 162
	Korttidsinventarier	0	5 800
	Konsultarvode	251 892	202 461
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 530
		459 245	280 708

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 100	33 800
	Löner	7 200	2 200
	Sociala kostnader	11 749	9 535
		53 049	45 535
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	29 227	29 227
	Förbättringar	20 084	20 084
		49 311	49 311
Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 862 186	9 862 186
	Utgående anskaffningsvärde	9 862 186	9 862 186
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 859 360	-1 810 049
	Årets avskrivningar enligt plan	-49 311	-49 311
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 908 671	-1 859 360
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 953 515	8 002 826
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 760 000	14 582 000
	Taxeringsvärde mark	21 837 000	13 868 000
		38 597 000	28 450 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 000 000	28 200 000
	Lokaler	597 000	250 000
		38 597 000	28 450 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	181 497	160 453
	Skattefordran	11 978	16 408
	Klientmedel hos SBC	403 210	451 971
		596 685	628 832

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	170 700	85 350
	Reservering enligt stadgar	115 791	85 350
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	286 491	170 700

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,000 %	0	24 750	Löst
	Handelsbanken	1,400 %	2 481 253	2 500 000	2022-03-30
	Handelsbanken	1,530 %	2 500 000	2 500 000	2023-03-30
	Handelsbanken	1,400 %	595 500	600 000	2022-03-30
	Handelsbanken	1,400 %	650 000	0	2022-03-30
	Handelsbanken	1,400 %	750 000	0	Rörligt
	Handelsbanken	1,200 %	300 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		7 276 753	5 624 750	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 056 000	-3 124 750	
			6 220 753	2 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 246 753 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 485 000	5 930 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	9 300	4 000
	Sociala avgifter	2 922	628
	Ränta	998	20
	Avgifter och hyror	92 195	93 376
		105 415	98 024

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Den enskilt största händelsen under år 2020 är och kommer att vara markjobbet. Det kommer att påverka föreningens medlemmar både genom att arbete kommer att utföras i och utanför huset under en viss tidsperiod, och genom att föreningen kommer att behöva ta nya lån för att klara finansieringen av markjobbet.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12/12 2020



Linda Marie Näslund
Ordförande



Karin Birgitta Lewander
Sekreterare



Nils Rikard Öberg
Kassör



Inga Carlman
Ledamot



Nicole Regina Hedman
Ledamot



Per Anders Åkesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/12 2020



Andreas Pettersson
Intern revisor



Handwritten initials and marks, including "CTH", "Kj", "PA", and "u".

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2019

*Undertecknad av årsmötet utsedd revisor för Brf Rimfrosten 5,
får härmed avgiva följande revisionsberättelse.*

*Jag har tagit del av föreningens räkenskaper och andra handlingar,
som lämnar uppgift om föreningens ekonomi. Räkenskaperna,
som siffergranskats av mig, är förda med god ordning och är
väl verifierade.*

*Då min granskning ej givit anledning till några anmärkningar,
tillstyrker jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen
under år 2019.*

Björkhagen den 24 februari 2020



Andreas Pettersson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 139 000	1 074 360	1 063 000
Hyror lokaler	39 000	39 972	39 000
Hyror garage	41 000	41 199	40 000
Hyror förråd	15 000	15 310	15 000
Öresutjämning	0	58	0
Försäkringsersättning	0	158 462	0
Övriga intäkter	0	240	0
	1 234 000	1 329 601	1 157 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-49 000	-47 328	-48 000
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-1 450	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-2 425	0
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-10 000
Gård	-3 000	-2 053	-1 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-2 418	-6 000
Störningsjour och larm	0	-7 117	0
Brandskydd	-2 000	0	0
Fordon	0	0	-1 000
	-80 000	-62 791	-76 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-66 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-17 917	0
Lås	0	-3 340	0
VVS	0	-49 825	0
Elinstallationer	0	-8 106	0
Garage/parkering	0	-20 048	0
Vattenskada	0	-7 810	0
	-66 000	-107 046	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-836 200
Fönster	0	-1 615 259	-812 500
Mark/gård/utemiljö	0	0	-15 000
	0	-1 615 259	-1 663 700
Taxebundna kostnader			
El	-37 000	-41 775	-38 000
Värme	-294 000	-278 762	-281 000
Vatten	-50 000	-41 736	-48 000
Sophämtning/renhållning	-18 000	-9 976	-20 000
	-399 000	-372 249	-387 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 000	-26 532	-27 000
Tomträttsavgäld	-113 000	-112 500	-113 000
Kabel-TV	-21 000	-20 547	-21 000
	-161 000	-159 579	-161 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-39 039	-39 018	-36 000
	-39 039	-39 018	-36 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Juridiska åtgärder	0	-94 438	0
Föreningskostnader	-1 000	-406	-1 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 800	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-64 000	-62 030	-61 000
Administration	-7 000	-43 059	-5 000
Konsultarvode	0	-251 892	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 620	-5 000
	-82 000	-459 245	-79 000

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-3 000	-7 200	-14 000
Lön - övrigt	0	0	-1 000
Styrelsearvode	-32 100	-32 100	-29 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Övriga arvoden	-3 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-11 749	-10 000
	-50 100	-53 049	-56 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-30 000	-29 227	-30 000
Förbättringar	-21 000	-20 084	-21 000
	-51 000	-49 311	-51 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-928 139 -2 917 546 -2 559 700

RÖRELSERESULTAT

305 861 -1 587 945 -1 402 700

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	60	0
Låneräntor	-105 000	-95 923	-120 274
Övriga räntekostnader	0	-3 000	0
	-105 000	-98 863	-120 274

RESULTAT

200 861 -1 686 808 -1 522 974

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

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 kort-fristiga 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