



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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 att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Jonas Lennart Petersson	Ordförande
Bertil Olof Jansson	Sekreterare
Lars Gunnar Lennart Öberg	Kassör
Gunnel Elisabet Jansson	Ledamot
Anton Mikael Waldenvik	Ledamot

Åsa Margith Amanda Fahlén	Suppleant
Sara Anna Forsberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bertil Olof Jansson.

Styrelsen har under året avhållit 8 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 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 20:3	1948	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme (Vattenfall).

Byggnadsår och ytor

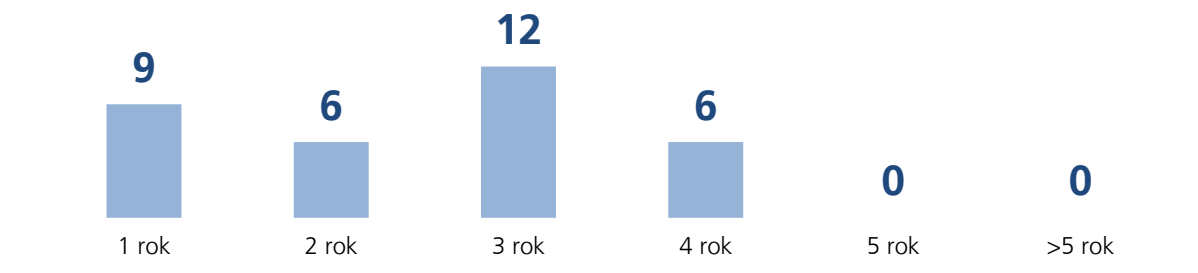
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1949.

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	.

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

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

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
Stampolning	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
Asfaltering, stenläggningar, nya rabatter och häck	2004	Inkl nya cykelställ
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	
Stampolning, filmning av stammar	2021	
Byte av lägenhetsdörrar	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året löst ett lån hos Swedbank med en kapitalskuld på 468 000 kr.

Amortering sker enligt plan på föreningens kvarvarande lån.

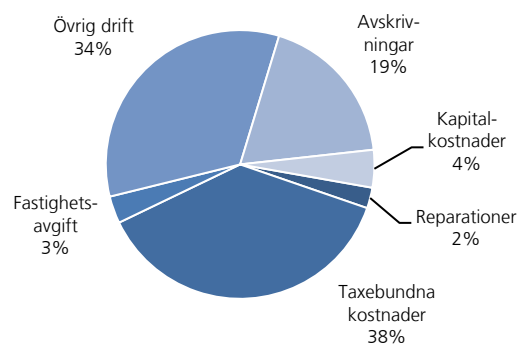
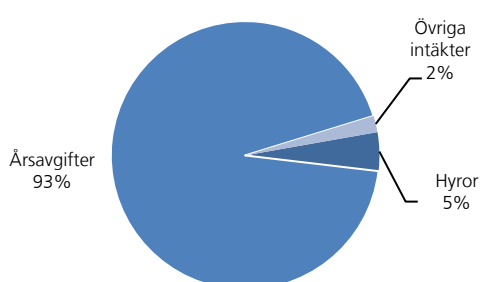
Medel avsätts enligt plan för att finansiera den långsiktiga underhållsplanen.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 520 464	1 267 159
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 597 349	1 626 738
Finansiella intäkter	35	33
Ökning av kortfristiga skulder	26 027	62 189
	1 623 410	1 688 960
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 038 428	1 125 027
Finansiella kostnader	60 386	62 308
Ökning av kortfristiga fordringar	8 970	20 145
Minskning av långfristiga skulder	578 208	228 176
	1 685 991	1 435 656
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 457 883	1 520 464
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-62 581	253 304

*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 1 429 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 detta år har föreningen genomfört en radonsanering efter att under 2019 uppmätt allt för höga värden i en av lägenheterna. Läckan har lokaliserats i källaren och har sanerats och åtgärdats. Nya mätningar gjordes i två lägenheter, där den ena var en av de som mätte upp höga värden samt en till som inte mättes i första omgången men som låg nära den lokaliserade läckan. Båda lägenheterna visade nu mycket låga årsmedelvärden, långt under maxvärdet. Åtgärderna och den uppdaterade radonmätningen har rapporterats in till Miljöförvaltningen, Uppsala kommun.

Under året har två stopp i ett avlopp i samma port innebar en akut spolning av den aktuella stammen, det gjordes även en filmning av röret och då upptäcktes ett hinder som inte kunde spolas bort med vatten och som orsakade stoppet. Detta åtgärdades genom att hindret frästes bort.

Målning av Källarfönster som vi inom föreningen gjort till en medlemsaktivitet har fortskridit och är nästan klara.

Två städ- och trädgårdsdagar har genomförts under året, varav en på våren och en på hösten. Under hösten som var välbesökt av föreningens medlemmar var aktiviteterna bl.a. plantering av lökar, beskärning av buskar, cykelrensning samt omplantering av enstaka buskar i häck mot Ringgatan 41. Aktiviteter som inte ingår i vårt fastighetsskötavtal.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för XXXX innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	709	709	723	769
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 355	2 629	2 738	2 846
Elkostnad/m ² totalyta	30	51	48	47
Värmekostnad/m ² totalyta	143	145	143	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	30	30	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	30	34	45
Soliditet (%)	22	17	15	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	247	172	168	299
Nettoomsättning (tkr)	1 597	1 626	1 644	1 744

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	1 121 888	233 138	16 862	871 888
S:a bundet eget kapital	1 259 338	233 138	16 862	1 009 338
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-36 471	-233 138	155 509	41 158
Årets resultat	247 094	247 094	-172 371	172 371
S:a fritt eget kapital	210 623	13 956	-16 862	213 529
S:a eget kapital	1 469 961	247 094	0	1 222 867

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	247 094
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	196 667
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-233 138
summa balanserat resultat	210 623

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	210 623
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 596 989	1 625 821
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	917
Summa rörelseintäkter		1 597 349	1 626 738
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-893 087	-987 213
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 710	-97 447
Personalkostnader	Not 6	-46 630	-40 366
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-251 476	-267 065
Summa rörelsekostnader		-1 289 904	-1 392 092
RÖRELSERESULTAT		307 445	234 646
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 386	-62 308
Summa finansiella poster		-60 351	-62 275
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		247 094	172 371
ÅRETS RESULTAT		247 094	172 371

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	5 199 157	5 435 567
Inventarier	Not 9	6 277	21 344
Summa materiella anläggningstillgångar		5 205 434	5 456 911
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 205 434	5 456 911
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 615	2 385
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 107 258	1 168 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	100 537	92 858
Summa kortfristiga fordringar		1 210 409	1 264 021
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		370 117	370 117
Summa kassa och bank		370 117	370 117
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 580 526	1 634 138
SUMMA TILLGÅNGAR		6 785 961	7 091 048

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 450	137 450
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 121 888	871 888
Summa bundet eget kapital		1 259 338	1 009 338
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-36 471	41 158
Årets resultat		247 094	172 371
Summa fritt eget kapital		210 623	213 529
SUMMA EGET KAPITAL		1 469 961	1 222 867
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	2 972 712
Summa långfristiga skulder		0	2 972 712
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 956 655	2 562 151
Leverantörsskulder		120 362	110 446
Övriga skulder		84	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	238 900	222 872
Summa kortfristiga skulder		5 316 000	2 895 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 785 961	7 091 048

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	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Balkonger	35 år	35 år
Tak	40 år	40 år
Markanläggning	40 år	40 år
Trädgård	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 491 624	1 491 624
Hyror parkering	49 200	36 000
Hyror förråd	24 975	18 600
Elintäkter	1 883	61 429
Elintäkter moms	23 760	0
Tvättstuga	2 790	1 990
Avgift andrahandsuthyrning	2 759	16 191
Öresutjämnning	-2	-14
	1 596 989	1 625 821

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för El innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	360	917
		360	917
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	141 653	154 680
	Fastighetsskötsel beställning	925	7 986
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 876	3 913
	Snöröjning/sandning	1 625	12 726
	Hissbesiktning	1 875	0
	Myndighetstillsyn	36 686	7 315
	Gård	2 867	6 743
	Serviceavtal	5 215	5 138
	Förbrukningsmateriel	9 948	5 781
	Brandskydd	5 193	1 833
	Fordon	189	0
		215 051	206 115
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 468
	Tvättstuga	2 081	0
	Lås	0	258
	VVS	10 864	24 334
	Tak	11 304	0
	Vattenskada	9 000	0
		33 249	28 060
	Periodiskt underhåll		
	Huskropp utvändigt	0	102 895
		0	102 895
	Taxebundna kostnader		
	El	63 300	107 013
	Värme	301 262	305 458
	Vatten	102 462	62 701
	Sophämtning/renhållning	41 053	42 879
		508 078	518 050
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 326	41 458
	Kabel-TV	47 285	46 148
	Bredband	1 800	1 800
		92 411	89 406
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 299	42 687
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	893 087	987 213

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för El innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 451	600
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Hysesförluster	0	438
	Revisionsarvode extern revisor	12 161	12 198
	Föreningskostnader	588	1 110
	Styrelseomkostnader	1 040	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 464	3 309
	Förvaltningsarvode	56 748	55 886
	Administration	1 278	5 136
	Korttidsinventarier	0	9 451
	Konsultarvode	17 531	4 004
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	4 890
		98 710	97 447
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 000	31 750
	Kostnadsersättningar	500	0
	Sociala kostnader	9 130	8 616
		46 630	40 366
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	94 902	94 902
	Förbättringar	90 483	106 072
	Markanläggning	51 025	51 025
	Inventarier	15 066	15 066
		251 476	267 065

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 677 064	9 677 064
	Utgående anskaffningsvärde	9 677 064	9 677 064
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 241 497	-3 989 498
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 410	-251 999
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 477 907	-4 241 497
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 199 157	5 435 567
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 300	49 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 600 000	17 600 000
	Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
		36 000 000	36 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 000 000	36 000 000
		36 000 000	36 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 331	75 331
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	75 331	75 331
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-53 987	-38 921
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 066	-15 066
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-69 053	-53 987
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 278	21 344
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	13 114	13 114
	Skattefordran	3 705	5 317
	Momsavräkning	2 673	0
	Klientmedel hos SBC	1 087 766	1 150 347
		1 107 258	1 168 778

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring		14 517	14 292
	Kabel-TV		11 978	11 821
	Serviceavtal		4 784	4 780
	Elintäkter		12 539	15 424
	Fastighetskötsel		23 690	23 203
	Sophämtning		23 487	23 338
	Vatten		9 542	0
			100 537	92 858

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		871 888	621 888
	Reservering enligt stadgar		233 138	233 138
	Reservering enligt stämmobeslut		16 862	16 862
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		1 121 888	871 888

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,210 %	1 230 212	1 270 212	2021-11-25
	Swedbank	0,890 %	1 983 943	1 983 943	Rörligt
	Swedbank	1,140 %	1 742 500	1 812 500	2021-05-25
	Swedbank	1,250 %	0	468 208	2088-12-31
	Summa skulder till kreditinstitut		4 956 655	5 534 863	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 956 655	-2 562 151	
			0	2 972 712	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 406 655 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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 030 900	7 030 900
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	11 468	11 904
	Värme	39 243	40 651
	Vatten	9 542	0
	Extern revisor	11 875	11 589
	Arvoden	14 000	14 000
	Sociala avgifter	4 400	4 400
	Ränta	2 752	2 931
	Avgifter och hyror	145 619	135 697
	Gård	0	1 700
		238 900	222 872

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En stamspolning och filmning av avloppsstammar kommer genomföras under 2021

Styrelsens underskrifter

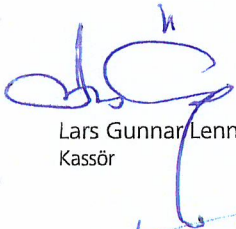
UPPSALA den 20/4 2021



Jonas Lennart Petersson
Ordförande



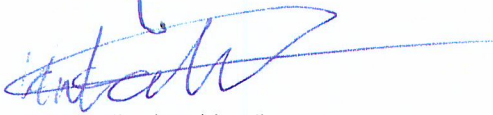
Bertil Olof Jansson
Sekreterare



Lars Gunnar Lennart Öberg
Kassör

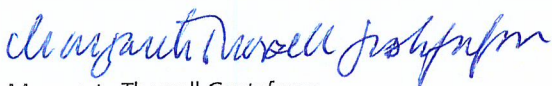


Gunnel Elisabet Jansson
Ledamot

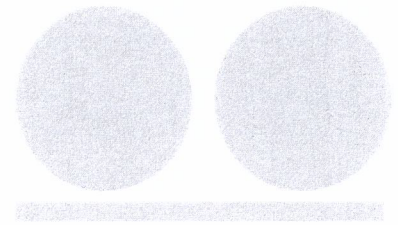


Anton Mikael Waldenvik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2021



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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen

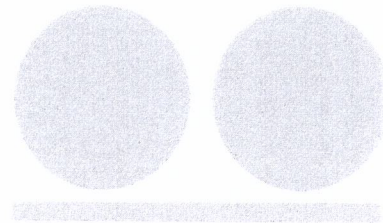
Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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



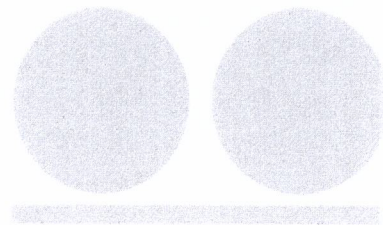
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift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

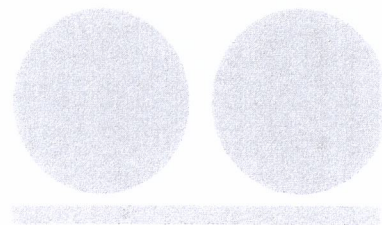
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 revisionssed 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:

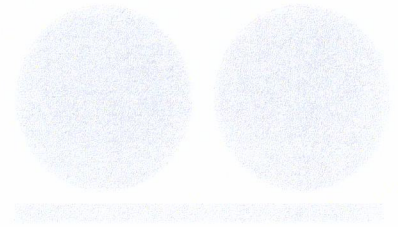
- * företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- * på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Gustafssons Revisionsbyrå AB



Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 11 maj 2021

Margareta Thorsell Gustafsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 468 000	1 491 624	1 491 000
Hyror parkering	54 000	49 200	36 000
Hyror förråd	27 000	24 975	18 000
Elintäkter	68 000	1 883	72 000
Elintäkter moms	0	23 760	0
Tvättstuga	3 000	2 790	3 000
Avgift andrahandsuthyrning	7 000	2 759	10 000
Öresutjämning	0	-2	0
Övriga intäkter	0	360	0
	1 627 000	1 597 349	1 630 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-144 000	-141 653	-140 000
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-925	-3 000
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	-8 876	-11 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-1 625	-25 000
Hissbesiktning	0	-1 875	0
Myndighetstillsyn	-8 000	-36 686	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-8 000	-2 867	-3 000
Serviceavtal	-6 000	-5 215	-12 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-9 948	-3 000
Brandskydd	-2 000	-5 193	-3 000
Fordon	0	-189	0
	-204 000	-215 051	-201 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-2 081	0
VVS	0	-10 864	0
Tak	0	-11 304	0
Vattenskada	0	-9 000	0
	-30 000	-33 249	-30 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-70 000	0	0
	-70 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-112 000	-63 300	-106 000
Värme	-318 000	-301 262	-314 000
Vatten	-64 000	-102 462	-63 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-41 053	-44 000
	-539 000	-508 078	-527 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-46 000	-43 326	-44 000
Kabel-TV	-49 000	-47 285	-48 000
Bredband	-2 000	-1 800	-2 000
	-97 000	-92 411	-94 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-43 000	-44 299	-42 715
	-43 000	-44 299	-42 715

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 500	-2 451	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 161	-12 000
Föreningskostnader	-2 000	-588	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-1 040	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-1 464	-2 000
Förvaltningsarvode	-40 000	-56 748	-57 000
Administration	-2 000	-1 278	-4 000
Konsultarvode	-5 000	-17 531	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 000	-5 000
	-73 500	-98 710	-89 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-23 000	-21 750	-23 000
Övriga arvoden	-7 000	-15 250	-7 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-500	0
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-9 130	-8 000
	-39 000	-46 630	-38 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-95 000	-94 902	-95 000
Förbättringar	-91 000	-90 483	-107 000
Markanläggning	-52 000	-51 025	-52 000
Inventarier	-16 000	-15 066	-16 000
	-254 000	-251 476	-270 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 349 500	-1 289 904	-1 291 715
RÖRELSERESULTAT	277 500	307 445	338 285
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	35	0
Låneräntor	-85 000	-60 386	-85 000
	-85 000	-60 351	-85 000
RESULTAT	192 500	247 094	253 285

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