

Årsredovisning

för

Brf Fröding

769630-8449

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Påskrifter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Fröding får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fröding i Karlstad är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Karlstad Edsgatan 2;37 med adress Skogsbruksvägen 17 A-F, 19 A-F, 21 A-F, 23 A-F samt 25 A-G.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Stadgarna registrerades 2015-10-05 enligt Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Karlstad, Värmlands län.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 10 ledamöter med lägst 0 och högst 10 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Jonas Nilsson	Vice ordförande	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2021, avgår feb 2021
Johan Samuelsson	Ledamot	2022
Mikael Björemo	Ordförande	2021
Malin Eriksson	Kassör	2022, avgår feb 2021
Anders Axelsson	Ledamot	2021
Marcus Fernlöf	Ledamot	2021
Suada Steijner	Ledamot	2021, avgått under 2020
Roger Vedemar	Ledamot	2022, avgått under 2020
Kevin Lindström	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Charlotte Johansson	Suppleant	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2021, avgått under 2020
---------------------	-----------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ordinarie ledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 19 st (9) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Ordinarie revisorer

Rolf Forslund	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2021
---------------	--

Valberedning

Fredrik Åstbom	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2021
Anna Frödin	2021

Fastigheter

Föreningens fastighet består av 5 flerbostadshus i radhusutförande med totalt 31 bostäder.

Lägenhetsfördelning:

4 rum och kök	11 st
5 rum och kök	20 st

Total tomtarea	12 283 kvm
Total bostadsarea	4 053 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Fastighetsavgift/skatt

Enligt gällande regler är föreningen helt befriad från fastighetsavgift de första 15 åren, räknat från fastighetens värdeår.

Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 1037064 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Föreningen har från 1/4-2020 höjt avgifterna med 3,4%. Föreningen kommer att göra ytterligare en höjning från 1/1-21 med 5,4%, detta för att komma upp i nivån för avgifterna enligt ekonomiskplan. Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Föreningen ska enligt stadgarna upprätta en underhållsplan och avsätta till yttre underhållsfond enligt planen.

Underhållsplan är beställd och förväntas vara klar under 2021. Då ingen plan ännu upprättats har avsättning till yttre fond skett enligt beräkningen i den ekonomiska planen.

Reparationer och underhåll

Under året har föreningen utfört en OVK samt Garantibesiktning. En energideklaration kommer att upprättas under 2021 för föreningens fastighet. Föreningen har även reparerat en fukskada som drabbat en av lägenheterna. Service av värmepumpar har utförts av Erbeco. Byte av filter har genomförts i fastighetens fläktaggregat.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	56
Under året avgående medlemmar	13
Under året tillkommande medlemmar	12
Medlemmar vid årets slut	55

Under året har 7 st (5) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2015/16
Nettoomsättning	2 108	2 031	1 746	153	0
Resultat efter finansiella poster	-1 037	-811	12	1 597	-1 597
Balansomslutning	131 692	131 758	135 733	140 539	37 817
Soliditet (%)	62,0	63,2	61,9	23,3	neg

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser*	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2019-12-31	84 051 540	202 650	-190 837	-811 127
Balansering fg. års resultat			-811 127	811 127
Årets avs. till yttre fond		202 650	-202 650	
Årets disp. ur yttre fond		-119 692	119 692	
Årets resultat				<u>-1 037 064</u>
Eget kapital 2020-12-31	84 051 540	285 608	-1 084 922	-1 037 064

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 001 964
Årets avsättning till yttre fond	-202 650
Årets uttag ur yttre fond	119 692
årets förlust	-1 037 064
	-2 121 986

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 121 986
	-2 121 986

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 107 542	2 031 408
Summa rörelseintäkter		2 107 542	2 031 408
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-701 517	-730 246
Övriga externa kostnader	4	-192 338	-95 150
Personalkostnader och arvoden		-27 090	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 563 575	-1 463 575
Summa rörelsekostnader		-2 484 520	-2 288 971
Rörelseresultat		-376 978	-257 563
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-660 085	-553 563
Summa finansiella poster		-660 085	-553 563
Resultat efter finansiella poster		-1 037 063	-811 126
Årets resultat		-1 037 064	-811 127

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	128 875 568	130 439 143
Summa materiella anläggningstillgångar		128 875 568	130 439 143
Summa anläggningstillgångar		128 875 568	130 439 143
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 961	0
Övriga fordringar		250 000	2 677 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	54 924	24 686
Summa kortfristiga fordringar		308 885	2 702 186
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	2 507 813	228 175
Summa kassa och bank		2 507 813	228 175
Summa omsättningstillgångar		2 816 698	2 930 361
SUMMA TILLGÅNGAR		131 692 266	133 369 504

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 051 540	84 051 540
Fond för yttre underhåll		285 608	202 650
Summa bundet eget kapital		84 337 148	84 254 190
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 084 922	-190 837
Årets resultat		-1 037 064	-811 127
Summa fritt eget kapital		-2 121 986	-1 001 964
Summa eget kapital		82 215 162	83 252 226
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	47 536 000	47 936 000
Leverantörsskulder		84 284	148 558
Aktuella skatteskulder		0	183 100
Övriga skulder		1 625 567	1 611 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	231 253	238 099
Summa kortfristiga skulder		49 477 104	50 117 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 692 266	133 369 504

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan 202 650 kronor. Enligt föreningens stadgar ska också en underhållsplan upprättas och därefter följas.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Tillgång Byggnad

Komponent	År
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Inom BR lägenhet	Bostadsrättshavarens ansvar för bibehållet skick
Övrigt stomme	135

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Uppskjuten skatteskuld

Latent skatteskuld

På grund av den uppskrivning som har skett av föreningens fastighet är det bokförda värdet väsentligt högre än det skattemässiga anskaffningsvärdet. Det innebär att det föreligger en betydande latent skatteskuld. Denna latent skatteskuld kommer endast att aktualiseras om föreningen skulle avyttra fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 106 708	2 030 508
Påminnelseavg/inkassoavg	840	900
Öresutjämning	-6	0
	2 107 542	2 031 408

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Serviceavtal	9 600	0
Snöröjning och sandning	11 105	0
Rep bostäder	15 847	0
UH gemensamma utr	119 692	0
Fastighetsel	269 007	426 282
Kabel-TV	13 645	26 972
Vatten	148 752	153 913
Sophämtning	51 922	72 712
Fastighetsförsäkringar	54 182	44 118
Övrigt	7 765	0
Förvaltningsarvode utöver avtal	0	6 250
	701 517	730 247

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Inkasso/betalningsföreläggande	5 937	714
Förbrukningsmaterial	1 898	0
Revisionsarvoden	17 299	62 813
Redovisningstjänster	0	20 584
Övriga förvaltningskostnader	1 445	4 500
Bankkostnader	5 658	4 638
Kreditupplysning	700	0
Datakommunikation	6 175	1 901
Förvaltningsarvode grundavtal	56 226	0
Konsultarvoden, advokat	97 000	0
	192 338	95 150

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	132 512 540	132 512 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 512 540	132 512 540
Ingående avskrivningar	-2 073 397	-609 822
Årets avskrivningar	-1 463 575	-1 463 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 536 972	-2 073 397
Utgående redovisat värde	128 975 568	130 439 143
Taxeringsvärden byggnader	37 424 000	37 424 000
Taxeringsvärden mark	4 743 000	4 743 000
	42 167 000	42 167 000
Bokfört värde byggnader	110 821 350	112 284 925
Bokfört värde mark	18 154 218	18 154 218
	128 975 568	130 439 143

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	31 285	24 686
Sappa	6 791	0
Egerys Fastighetsförvaltning	14 285	0
Värmlands fastighetsservice	2 563	0
	54 924	24 686

Not 7 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Danske Bank	2 507 813	228 175
	2 507 813	228 175

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Danske Bank, lån 1341-01-58618	1,370	2021-03-29	47 536 000 47 536 000	47 936 000 47 936 000
Amorteringar enligt avtal			400 000	400 000
Långfristig del: 0 kr Kortfristig del: 47 536 000 kr				

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 45 536 000kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Pantbrev	50 000 000 50 000 000	50 000 000 50 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna avgiftsräntor	7 059	4 838
Förutbetalda avgifter	171 033	134 603
Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupen elkostnad	31 982	26 006
Upplupen kostnad renhållning	5 704	3 017
Upplupen redovisningskostnad	0	54 161
Upplupen kostnad Stadsnät	475	474
	231 253	238 099

Not Anställda och personalkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
--	------------	------------

Föreningen har inte haft några anställda och endast arvode till styrelsen har betalats ut.

Karlstad 2021- -

Mikael Björemo
Ordförande

Johan Samuelsson
Ledamot

Anders Axelsson
Ledamot

Marcus Fernlöf
Ledamot

Kevin Lindström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- -

Rolf Forslund
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fröding, org.nr 769630-8449

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fröding för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

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. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Detta kräver att jag planerat och utfört 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 2020, och av dess finansiella resultat, och kassaflöden 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 Bostadsrättsföreningen Fröding för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

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 beträffande 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den

2021

Rolf Forslund

Av föreningen utsedd lekmannarevisor