



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Froste



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Froste

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 vara oförändrade närmaste året.

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 Petersson	Ordförande
Gunnel Elisabet Jansson	Ledamot
Bertil Olof Jansson	Ledamot
Anton Mikael Waldenvik	Ledamot
Lars Öberg	Ledamot

Carl Rikard Arne Johansson	Suppleant	Slutade i styrelsen i december 2021 pga av flytt från föreningen
Paul Alexis Ulf Lindroos	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 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 2021-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 20:3	1948	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme (Vattenfall).

Byggnadsår och ytor

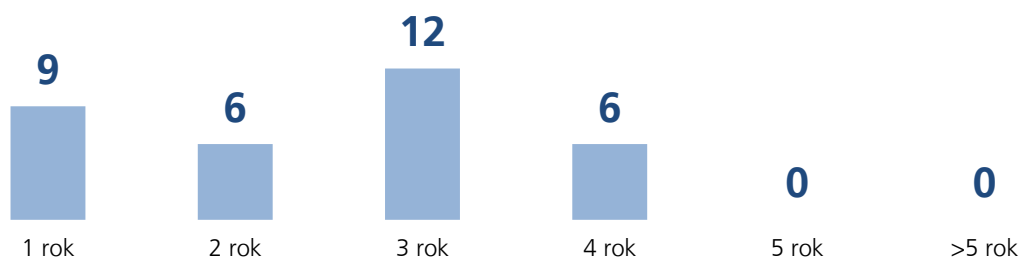
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 105 m², varav 2 105 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Uthyrning av f d mangelrum och saltrum samt källarförråd i skyddsrum.

Yta

0 m²

Löptid

.

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

Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning, filmning av stammar	2021	Recover
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
Energideklaration	2018 - 2028	
Radonmätning	2018 - 2028	
Byte av reglerutrustning undercentral	2017	Siemens
Byte av maskinell utrustning (Miele) tvättstugan	2016	Salléns
OVK-besiktning	2016 - 2022	Rolf Andersson
Renovering av fönster i lägenheter och trapphus	2016	Glassystem
Stamspolning	2016 - 2020	Relita
Målning av entréplan	2016	Riksbyggen
Byte av entrédörrar	2015	
Helrenovering av balkonger	2013	
Gemensam el installeras	2010	Sallén
Helrenovering av tak	2010	
Sophus vid gatan	2009	
Avfuktare och fläkt i torkrum	2008	
Renovering av värmesystem	2007	Nya termostater till radiatorer, ny cirkulationspump Inkl nya cykelställ
Asfaltering, stenläggningar, nya rabatter och häck	2004	
Byte dagvatten- och yttre avloppsrör	2003	
Bredband	2002	Telenor
Skorstenar/rökgångar kontroll och tätning	1998	3 öppna spisar/rökgångar
Målning och ny golvbeläggning källare	1998	
Elstambyte	1995	
Rörstambyte	1995	
Kabel-TV via Comhem	1995	Uppgradering år 2006
Tilläggsisolering fasad	1984	Inkl isolering av vind
Planerat underhåll	År	
Byte av lägenhetsdörrar	2022	
OVK-besiktning	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

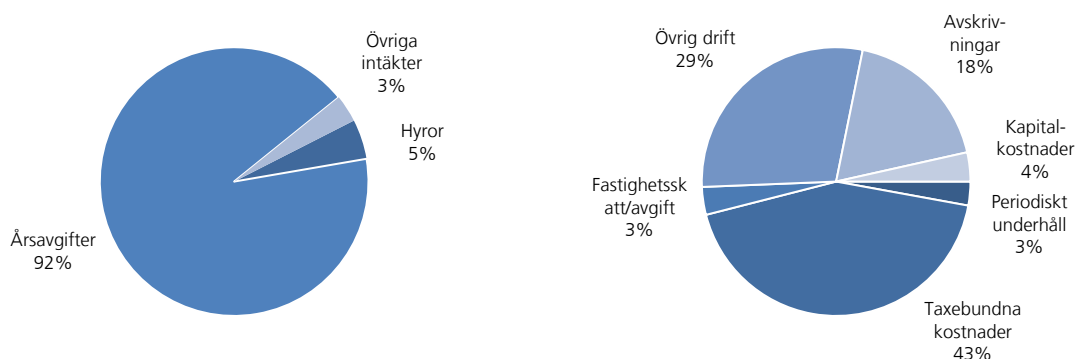
Avtal	Leverantör
Sommarro Fastighetstjänst AB	Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, städning trapphus bl a
Folksam	Fastighetsförsäkring Bostadsrätterna/Söderberg & Partners
AB Upplands Brandservice	Brandsäkerhet
Vattenfall	El, fjärrvärme
Uppsala vatten	Vatten och avlopp
Telenor	Elavläsning
Infometric	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
Handelsbanken	Lån
Bostadsrätterna	Medlemsavgift
Brf Angantyr	Klippning av häck vartannat år, jämna år Brf Angantyr

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 457 883	1 520 464
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 598 379	1 597 349
Finansiella intäkter	318	35
Ökning av kortfristiga skulder	0	26 027
	1 598 696	1 623 410
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 039 434	1 038 428
Finansiella kostnader	46 045	60 386
Ökning av kortfristiga fordringar	135 366	8 970
Minskning av långfristiga skulder	197 500	578 208
Minskning av kortfristiga skulder	20 462	0
	1 438 808	1 685 991
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 617 771	1 457 883
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	159 888	-62 581

*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 1 459 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 året genomfördes en stamspolning av alla lägenheter, i enlighet med underhållsplanen. Den anlitate firman filmade även i rören och inga större problem upptäcktes. De få mindre anmärkningar som rapporterades kunde tas hand om och åtgärdas av föreningen. Vi kunde genomföra vår städ- och trädgårdsdag under hösten med många engagerade och aktiva medlemmar, både under dagen men även före och efter dagen. Vi planterade buskar, flyttade buskar, städade källare m.m. Aktiviteter som inte ingår i vårt ordinarie fastighetsskötavtal.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	698	709	709	723
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 261	2 355	2 629	2 738
Elkostnad/m ² totalyta	51	30	51	48
Värmekostnad/m ² totalyta	154	143	145	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	49	30	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	29	30	34
Soliditet (%)	25	22	17	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	271	247	172	168
Nettoomsättning (tkr)	1 598	1 597	1 626	1 644

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	1 371 763	249 875	0	1 121 888
S:a bundet eget kapital	1 509 213	249 875	0	1 259 338
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-39 252	-249 875	247 094	-36 471
Årets resultat	270 530	270 530	-247 094	247 094
S:a fritt eget kapital	231 278	20 655	0	210 623
S:a eget kapital	1 740 491	270 530	0	1 469 961

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	270 530
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	210 623
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-249 875
summa balanserat resultat	231 278

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	231 278
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 598 319	1 596 989
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	360
Summa rörelseintäkter		1 598 379	1 597 349
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-933 380	-893 087
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 188	-98 710
Personalkostnader	Not 6	-36 866	-46 630
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-242 687	-251 476
Summa rörelsekostnader		-1 282 122	-1 289 904
RÖRELSERESULTAT		316 257	307 445
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		318	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 045	-60 386
Summa finansiella poster		-45 727	-60 351
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		270 530	247 094
ÅRETS RESULTAT		270 530	247 094

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	4 962 747	5 199 157
Inventarier	Not 9	0	6 277
Summa materiella anläggningstillgångar		4 962 747	5 205 434
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 962 747	5 205 434
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 197	2 615
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 786 751	1 107 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	86 833	100 537
Summa kortfristiga fordringar		1 875 781	1 210 409
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	370 117
Summa kassa och bank		0	370 117
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 875 781	1 580 526
SUMMA TILLGÅNGAR		6 838 528	6 785 961

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 450	137 450
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 371 763	1 121 888
Summa bundet eget kapital		1 509 213	1 259 338
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-39 252	-36 471
Årets resultat		270 530	247 094
Summa ansamlad förlust		231 278	210 623
SUMMA EGET KAPITAL		1 740 491	1 469 961
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 125 212	0
Summa långfristiga skulder		1 125 212	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 633 943	4 956 655
Leverantörsskulder		84 196	120 362
Övriga skulder		0	84
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	254 686	238 900
Summa kortfristiga skulder		3 972 825	5 316 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 838 528	6 785 961

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	1 469 250	1 491 624
Hyror parkering	50 400	49 200
Hyror förråd	26 100	24 975
Elintäkter	0	1 883
Elintäkter moms	50 251	23 760
Tvättstuga	2 360	2 790
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 759
Öresutjämning	-42	-2
	1 598 319	1 596 989

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	60	360
	60	360

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	145 242	141 653
	Fastighetskötsel beställning	3 324	925
	Fastighetskötsel gård beställning	4 787	8 876
	Snöröjning/sandning	4 374	1 625
	Hissbesiktning	0	1 875
	Myndighetstillsyn	2 420	36 686
	Gemensamma utrymmen	543	0
	Gård	12 536	2 867
	Serviceavtal	8 452	5 215
	Förbrukningsmateriel	200	9 948
	Brandskydd	1 833	5 193
	Fordon	151	189
		183 862	215 051
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	2 081
	VVS	0	10 864
	Värmeanläggning/undercentral	1 325	0
	Elinstallationer	5 727	0
	Tak	0	11 304
	Vattenskada	0	9 000
		7 052	33 249
	Periodiskt underhåll		
	VVS	37 125	0
		37 125	0
	Taxebundna kostnader		
	El	106 420	63 300
	Värme	325 097	301 262
	Vatten	97 132	102 462
	Sophämtning/renhållning	41 338	41 053
		569 986	508 078
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 412	43 326
	Kabel-TV	47 914	47 285
	Bredband	1 800	1 800
		90 126	92 411
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 229	44 299
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	933 380	893 087
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 250	2 451
	Inkassering avgift/hyra	510	450
	Revisionsarvode extern revisor	11 875	12 161
	Föreningskostnader	850	588
	Styrelseomkostnader	0	1 040
	Fritids- och trivselkostnader	1 109	1 464
	Förvaltningsarvode	44 318	56 748
	Administration	4 227	1 278
	Konsultarvode	0	17 531
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 050	5 000
		69 188	98 710

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	29 750	37 000
	Kostnadsersättningar	0	500
	Sociala kostnader	7 116	9 130
		36 866	46 630
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	94 902	94 902
	Förbättringar	90 483	90 483
	Markanläggning	51 025	51 025
	Inventarier	6 277	15 066
		242 687	251 476
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-4 477 907	-4 241 497
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 410	-236 410
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 714 317	-4 477 907
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 962 747	5 199 157
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	-69 054	-53 987
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 277	-15 066
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-75 331	-69 053
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	6 278

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	13 113	13 114
	Skattefordran	2 775	3 705
	Momsavräkning	3 092	2 673
	Klientmedel hos SBC	567 462	1 087 766
	Fordringar	150 000	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 309	0
		1 786 751	1 107 258

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	12 948	14 517
	Kabel-TV	12 332	11 978
	Serviceavtal	4 897	4 784
	Elintäkter	12 266	12 539
	Fastighetsskötsel	12 084	23 690
	Sophämtning	23 203	23 487
	Vatten	9 103	9 542
		86 833	100 537

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 121 888	871 888
	Reservering enligt stadgar	249 875	233 138
	Reservering enligt stämmobeslut	0	16 862
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 371 763	1 121 888

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank		0	1 230 212	Lån löst
Swedbank		0	1 983 943	Lån löst
Swedbank		0	1 742 500	Lån löst
Handelsbanken	1,120 %	1 200 212	0	2024-12-01
Handelsbanken	0,600 %	1 908 943	0	2022-02-25
Handelsbanken	0,650 %	1 650 000	0	2022-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		4 759 155	4 956 655	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 633 943	-4 956 655	
		1 125 212	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 009 155 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	7 030 900	7 030 900

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

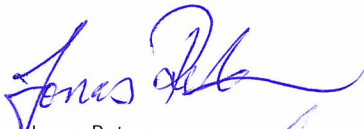
	2021-12-31	2020-12-31
El	23 828	11 468
Värme	49 301	39 243
Vatten	0	9 542
Extern revisor	11 875	11 875
Arvoden	14 000	14 000
Sociala avgifter	4 399	4 400
Ränta	3 315	2 752
Avgifter och hyror	147 967	145 619
	254 685	238 900

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen följer underhållsplanen och genomför de åtgärder som är inplanerade.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den 24/5 2022



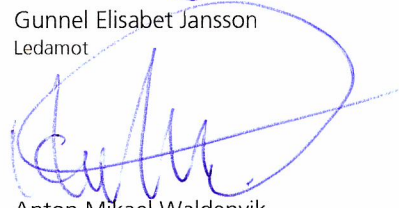
Jonas Petersson
Ordförande



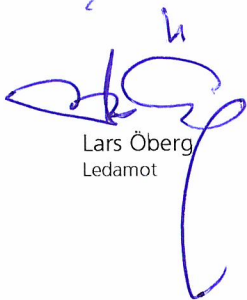
Gunnel Elisabet Jansson
Ledamot



Bertil Olof Jansson
Ledamot



Anton Mikael Waldenvik
Ledamot

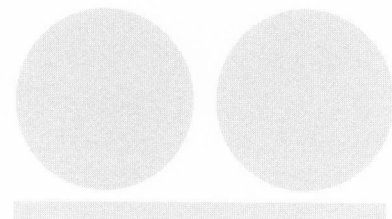


Lars Öberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/5 2022



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 2021.

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 2021 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

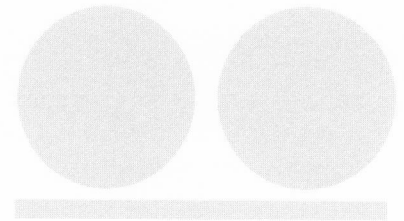
Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.



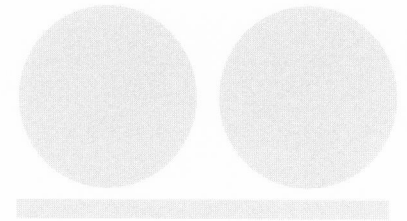
....
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt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

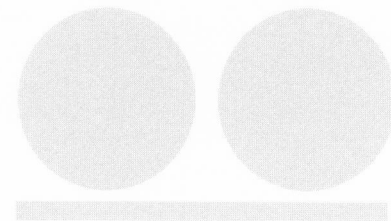
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 revisorssed 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:

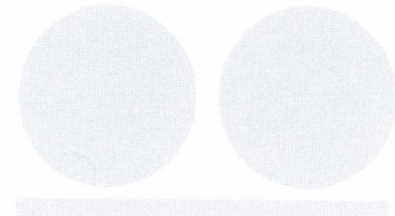
- * företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- * på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 31 maj 2022

Margareta Thorsell Gustafsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se