

## Årsredovisning för Brf Fröding i Karlstad för räkenskapsåret 2021

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 271 Brf Fröding 210101-211231 för påskrift.pdf

Storlek: 173891 byte

Hashvärde SHA256:

7bfe833cd5d24559108f6e43632e54e38bc56340408b28b8d2c767e57efacb9f

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.*

*För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 4:

**ROLF FORSLUND**

Signerat med BankID 2022-05-03 08:49 Ref: a6e1bbfe-c03f-4615-8231-64ecf5fa40d0

**ALBIN TYLLGREN**

Signerat med BankID 2022-05-02 22:43 Ref: ef7a7e19-f490-4d68-a90b-43622d46f361

**NORA HOUSHMAND**

Signerat med BankID 2022-05-02 18:31 Ref: c71fee11-2292-4b32-a4dc-c1ab7b595553

**Anders Karl Kristian Axelsson**

Signerat med BankID 2022-05-02 11:37 Ref: 3cc44492-ec82-4d5e-a94b-8b65dbb88dd7

# Årsredovisning

för

## Brf Fröding

769630-8449

Räkenskapsåret

2021

### 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 2021.

## 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 2021-05-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Anders Axelsson	Ordförande	2022
Albin Tyllgren	Ledamot	2023
Nora Housmand	Ledamot	2022
Emma Österberg	Ledamot	2023
Marcus Fernlöf	Ledamot	2023

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Styrelsesuppleanter*

Magnus Wikström	Suppleant	2022
Lillevi Ljungkvist	Suppleant	2022

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ordinarie ledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 15 st (19) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

#### *Ordinarie revisorer*

Rolf Forslund		2022
---------------	--	------

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Valberedning*

Fredrik Åstbom		2022
Anna Frödin		2022

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

## 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 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 vinst på 131 839 kr före avsättning till underhållsfond. I vinsten ingår en avslutat förlikning som gjorts med FASTAB. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

### *Årsavgifter*

Föreningen har höjt avgifterna från 1/1-21 med 5,4%, detta för att komma upp i nivån för avgifterna enligt ekonomisk plan. Föreningen har höjt avgifterna med 1,96% 1/1-22. 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. Underhållsplanen är framtagen under 2021 i samarbete med Egeryds fastighetsförvaltning. Avsättningen till yttre underhållsfond är gjord utifrån den.

### *Reparationer och underhåll*

Under året har föreningen utfört mindre garantiärenden.

## Medlemsinformation

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>55</b>
Under året avgående medlemmar	18
Under året tillkommande medlemmar	19
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>56</b>

Under året har 10 st (7) överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 250	2 108	2 031	1 746	153
Resultat efter finansiella poster	132	-1 037	-811	12	1 597
Balansomslutning	129 866	131 692	131 758	135 733	140 539
Soliditet (%)	63,4	62,0	63,2	61,9	23,3

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser*</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	84 051 540	285 608	-1 084 922	-1 037 064
Balansering fg. års resultat			-1 037 064	1 037 064
Årets avs. till yttre fond		738 000	-738 000	
Årets resultat				<u>131 839</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>84 051 540</b>	<b>1 023 608</b>	<b>-2 859 986</b>	<b>131 839</b>

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 121 986
Årets avsättning till yttre fond	-738 000
Årets uttag ur yttre fond	0
årets vinst	131 839
	<b>-2 728 147</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 728 147
	<b>-2 728 147</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 249 842	2 107 542
Övriga rörelseintäkter		861 521	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 111 363</b>	<b>2 107 542</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-855 388	-701 517
Övriga externa kostnader	4	-283 952	-192 338
Personalkostnader och arvoden	5	-60 501	-27 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 463 575	-1 563 575
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 663 416</b>	<b>-2 484 520</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>447 947</b>	<b>-376 978</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 107	-660 085
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-316 107</b>	<b>-660 085</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>131 840</b>	<b>-1 037 063</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>131 839</b>	<b>-1 037 064</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	127 411 993	128 875 568
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>127 411 993</b>	<b>128 875 568</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>127 411 993</b>	<b>128 875 568</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		0	3 961
Övriga fordringar		249 999	250 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	51 478	54 924
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>301 477</b>	<b>308 885</b>

#### *Kassa och bank*

Kassa och bank	8	2 152 328	2 507 813
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 152 328</b>	<b>2 507 813</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 453 805</b>	<b>2 816 698</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>129 865 798</b>	<b>131 692 266</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		84 051 540	84 051 540
Fond för yttre underhåll		1 023 608	285 608
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>85 075 148</b>	<b>84 337 148</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-2 859 986	-1 084 922
Årets resultat		131 839	-1 037 064
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 728 147</b>	<b>-2 121 986</b>

<b>Summa eget kapital</b>		<b>82 347 001</b>	<b>82 215 162</b>
---------------------------	--	-------------------	-------------------

**Skulder**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	9, 10	22 968 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 968 000</b>	<b>0</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	9, 10	24 168 000	47 536 000
Leverantörsskulder		95 274	84 284
Övriga skulder		0	1 625 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	287 523	231 253
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 550 797</b>	<b>49 477 104</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>129 865 798</b>	<b>131 692 266</b>
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------



## 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 underhållsplan 738 000 kronor.

#### 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
Övrigt stomme	135
Inom BR lägenhet	Bostadsrättshavarens ansvar för bibehållet skick

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 248 980	2 106 708
Påminnelseavg/inkassoavg	900	840
Öresutjämning	0	-6
Överlåtelseavgift	-38	0
	<b>2 249 842</b>	<b>2 107 542</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Serviceavtal	0	9 600
Snöröjning och sandning	2 563	11 105
Rep bostäder	1 276	15 847
UH gemensamma utr	0	119 692
Fastighetsel	453 435	269 007
Kabel-TV	27 164	13 645
Vatten	152 917	148 752
Sophämtning	67 586	51 922
Fastighetsförsäkringar	61 142	54 182
Övrigt	14 758	7 765
Entreprenadkostnad städ	638	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 020	0
Rep gemensamma utr	70 890	0
	<b>855 389</b>	<b>701 517</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Inkasso/betalningsföreläggande	0	5 937
Förbrukningsmaterial	17 643	1 898
Revisionsarvoden	12 500	17 299
Övriga förvaltningskostnader	52 663	1 445
Bankkostnader	4 413	5 658
Kreditupplysning	3 250	700
Datakommunikation	4 750	6 175
Förvaltningsarvode grundavtal	64 829	56 226
Konsultarvoden, advokat	86 384	97 000
Övriga externa tjänster	37 520	0
	<b>283 952</b>	<b>192 338</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

2021 2020

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

#### Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	132 512 540	132 512 540
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>132 512 540</b>	<b>132 512 540</b>
Ingående avskrivningar	-3 636 972	-2 073 397
Årets avskrivningar	-1 463 575	-1 563 575
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 100 547</b>	<b>-3 636 972</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>127 411 993</b>	<b>128 875 568</b>
Taxeringsvärden byggnader	40 801 000	37 424 000
Taxeringsvärden mark	5 798 000	4 743 000
	<b>46 599 000</b>	<b>42 167 000</b>
Bokfört värde byggnader	109 257 775	110 821 350
Bokfört värde mark	18 154 218	18 154 218
	<b>127 411 993</b>	<b>128 975 568</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	29 858	31 285
Sappa	6 791	6 791
Egeryds Fastighetsförvaltning	14 829	14 285
Värmlands fastighetsservice		2 563
	<b>51 478</b>	<b>54 924</b>

### Not 8 Kassa och Bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Danske Bank	2 152 328	2 507 813
	<b>2 152 328</b>	<b>2 507 813</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Danske Bank, lån 1341-01-58618		Avslutat	0	47 536 000
Danske Bank, lån 1302-01-24417	Rörlig		23 768 000	0
Danske Bank, lån 1302-01-14330	0,85	2024-04-02	23 368 000	0
			<b>47 136 000</b>	<b>47 536 000</b>
Amorteringar enligt avtal			400 000	400 000

Långfristig del: 22 968 000 kr

Kortfristig del: 24 168 000 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 45 136 000kr.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b>		
Pantbrev	50 000 000	50 000 000
	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna avgiftsräntor		7 059
Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupen elkostnad	117 533	31 982
Upplupen kostnad renhållning	5 720	5 704
Upplupen kostnad Stadsnät	475	475
Upplupen ränta	882	
Förutbetalda intäkter	147 412	171 033
Förutbetalda hyreintäkter, avtalsplacerade	510	0
Övrigt	-9	
	<b>287 523</b>	<b>231 253</b>

Karlstad

Anders Axelsson  
Ordförande

Albin Tyllgren

Nora Houshmand

Min revisionsberättelse har lämnats

Rolf Forslund  
Lekmannarevisor