



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fristaden 1



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 – skräddarsydd 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 Fristaden 1

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 2018 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2002-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

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

Styrelsen

Hans Boström	Ordförande
Fredrik Holmström	Kassör
Kennet Andersson	Ledamot
Maria Gärtner	Ledamot
Gudrun Sundell Siljeström	Ledamot
Göran Gunnarsson	Suppleant
Robert Horacek	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Rudengren	Ordinarie Extern	Rådek KB
Eva-Lena Thim	Ordinarie Intern	
Lars Peder Andersson	Suppleant Intern	

Valberedning

Carita Andersson
Marie Oscarsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vulkanen 7	2011	Eskilstuna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 4 flerbostadshus.

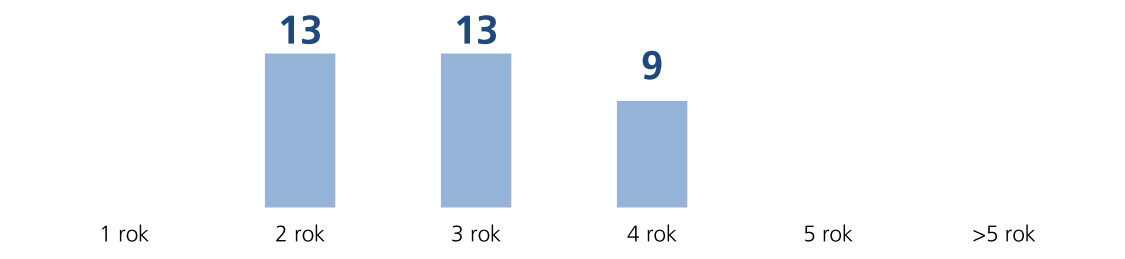
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 838 m², varav 2 758 m² utgör lägenhetsyta och 80 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kunda Reklam	27 m ²	2020-12-31
Salong Lessia City	26 m ²	2020-12-31
AMF	27 m ²	2020-12-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hålkärl i garaget runt väggarna	2020	
Stängare och lås till grindarna	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

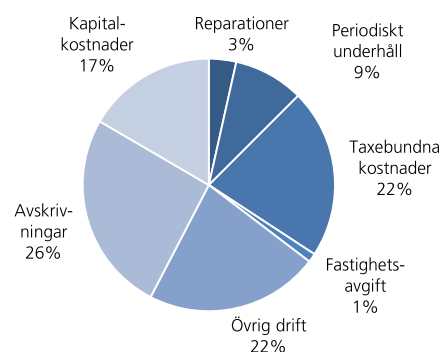
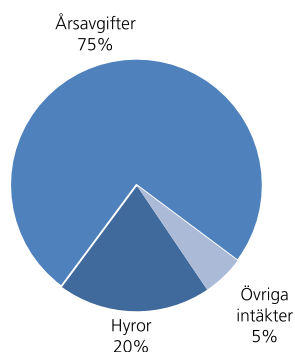
Avtal	Leverantör
MNS	Städ- o snöröjning
Kone	Hissar
Hörmann	Garageprtar
Eskilstuna Energi och Miljö	El, värme, återvinning, sophantering
Certego	Nyckelhantering
Serverado	Tv-nätet
IP Only	Stadsnätet
SBC	Ekonomisk förvaltning
Bostadrätterna	Kunskap och stöd
Ngenic Sverige AB	Individuell mätning, el, vatten

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 276 279	2 702 264
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 054 670	2 182 085
Finansiella intäkter	1 111	85
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 759
Ökning av kortfristiga skulder	41 731	6 360
	2 097 513	2 198 289
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 121 958	1 215 478
Finansiella kostnader	324 692	368 796
Ökning av kortfristiga fordringar	10 793	0
Minskning av långfristiga skulder	46 760	40 000
	1 504 203	1 624 274
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 869 589	3 276 279
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	593 310	574 015

*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

Hålkäl har lagts runt alla väggar och pelare i garaget, för att förhindra rostangrepp på armering i betong väggar och pelare samt mögel på skivväggar.

2,7 miljoner kronor har flyttats från SBC klientmedel till SBAB, för att sprida riskerna med kapitalförvaltningen och föreningen får 0,5% ränta hos SBAB.

Genomgång har gjorts angående brandskyddet. Nya rekommenderade varningsskyltar har monteras. Gudrun Siljeström har sammanställt en pärm om brandskyddet.

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, vatten och varmvatten 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 båda 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.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	559	559	559	559
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 353	1 300	1 300	1 300
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 050	8 067	8 082	8 100
Elkostnad/m ² totalyta	54	88	79	70
Värmekostnad/m ² totalyta	52	77	77	79
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	30	30	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	114	130	139	191
Soliditet (%)	73	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	107	96	244	-7
Nettoomsättning (tkr)	2 044	2 160	2 163	2 181

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 758 m² bostäder och 80 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	46 886 000	0	0	46 886 000
Upplåtelseavgifter	14 219 000	0	0	14 219 000
Fond för yttre underhåll	562 441	82 740	0	479 701
S:a bundet eget kapital	61 667 441	82 740	0	61 584 701
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	792 565	-82 740	96 227	779 078
Årets resultat	107 463	107 463	-96 227	96 228
S:a fritt eget kapital	900 028	24 723	0	875 305
S:a eget kapital	62 567 469	107 463	0	62 460 006

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	107 463
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	875 305
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-82 740
summa balanserat resultat	900 028

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	900 028
----------------------------------	----------------

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	2 043 958	2 160 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 712	21 771
Summa rörelseintäkter		2 054 670	2 182 085
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-911 379	-1 026 607
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 127	-96 117
Personalkostnader	Not 6	-104 452	-92 754
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-501 669	-501 669
Summa rörelsekostnader		-1 623 627	-1 717 147
RÖRELSERESULTAT		431 043	464 938
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 111	85
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 692	-368 796
Summa finansiella poster		-323 581	-368 711
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		107 463	96 228
ÅRETS RESULTAT		107 463	96 228

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	81 290 585	81 792 253
Summa materiella anläggningstillgångar	81 290 585	81 792 253
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	81 290 585	81 792 253
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 177 526	3 275 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	1 200	0
Summa kortfristiga fordringar	1 178 786	3 275 768
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 701 084	0
Summa kassa och bank	2 701 084	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 879 871	3 275 768
SUMMA TILLGÅNGAR	85 170 455	85 068 021

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 105 000	61 105 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	562 441	479 701
Summa bundet eget kapital		61 667 441	61 584 701
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		792 565	779 078
Årets resultat		107 463	96 228
Summa fritt eget kapital		900 028	875 305
SUMMA EGET KAPITAL		62 567 469	62 460 006
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 155 928	22 209 448
Summa långfristiga skulder		22 155 928	22 209 448
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	46 760	40 000
Leverantörsskulder		74 645	51 440
Skatteskulder		23 180	43 690
Övriga skulder		29 065	21 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	273 408	242 117
Summa kortfristiga skulder		447 058	398 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 170 455	85 068 021

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 542 189	1 542 189
Hyror lokaler	108 200	104 000
Hyror garage	294 600	293 400
Hyesrabatt	-18 267	0
Vattenintäkter	21 561	9 936
Vattenintäkter moms	18	0
Kallvattenintäkter*	3 447	40 948
Varmvattenintäkter*	27 455	40 343
Elintäkter*	28 909	129 495
Elintäkter moms*	33 481	0
Elintäkter laddstolpe	2 349	0
Öresutjämning	16	4
	2 043 958	2 160 314

*Pga 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

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 233	0
Övriga intäkter	9 479	21 771
	10 712	21 771

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 600
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 313	0
	Snöröjning/sandning	5 000	0
	Städning entreprenad	29 830	67 880
	Städning enligt beställning	8 000	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 563	17 500
	Hissbesiktning	0	15 389
	Myndighetstillsyn	1 188	21 500
	Gemensamma utrymmen	0	3 474
	Garage/parkering	0	6 141
	Gård	4 959	3 194
	Serviceavtal	52 874	36 736
	Förbrukningsmateriel	12 926	12 100
	Teleport/hissanläggning	10 450	10 080
	Störningsjour och larm	5 024	3 603
	Brandskydd	7 469	6 840
	Fordon	499	0
		145 095	207 036
	Reparationer		
	Lås	4 383	0
	VVS	0	53 875
	Ventilation	36 775	36 150
	Elinstallationer	7 369	2 269
	Hiss	11 319	6 683
	Fönster	4 386	0
	Mark/gård/utemiljö	0	16 363
	Skador/klotter/skadegörelse	3 208	0
		67 439	115 339
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	174 950	0
		174 950	0
	Taxebundna kostnader		
	El	153 477	249 647
	Värme	147 188	218 616
	Vatten	43 470	85 923
	Sophämtning/renhållning	77 399	70 792
		421 534	624 978
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 946	38 608
	Kabel-TV	14 560	11 690
	Bredband	22 676	5 775
		79 182	56 073
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 180	23 180
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	911 379	1 026 607

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 644	20 031
	Föreningskostnader	6 626	7 520
	Styrelseomkostnader	0	744
	Förvaltningsarvode	62 212	61 286
	Administration	9 316	3 916
	Konsultarvode	0	-2 600
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 330	5 220
		106 127	96 117

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 246	45 746
	Löner	43 300	38 000
	Sociala kostnader	13 906	9 008
		104 452	92 754

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	501 669	501 669
		501 669	501 669

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	84 942 000	84 942 000
	Utgående anskaffningsvärde	84 942 000	84 942 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 149 747	-2 648 078
	Årets avskrivningar enligt plan	-501 669	-501 669
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 651 415	-3 149 747
	Planenligt restvärde vid årets slut	81 290 585	81 792 253
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 500 000	24 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 194 000	39 194 000
	Taxeringsvärde mark	8 924 000	8 924 000
		48 118 000	48 118 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 800 000	45 800 000
	Lokaler	2 318 000	2 318 000
		48 118 000	48 118 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	378	-691
	Momsavräkning	8 644	0
	Klientmedel hos SBC	1 168 504	3 276 279
		1 177 526	3 275 588

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Garage hyra	1 200	0
		1 200	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	479 701	396 961
	Reservering enligt stadgar	82 740	82 740
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	562 441	479 701

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 1,690 %	7 826 483	7 826 483	2021-01-30
	Handelsbanken 1,520 %	7 747 027	7 747 027	2023-01-30
	Handelsbanken 1,010 %	2 000 000	2 000 000	2025-07-30
	Handelsbanken 1,120 %	4 629 178	4 675 938	2027-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut	22 202 688	22 249 448	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-46 760	-40 000	
		22 155 928	22 209 448	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 968 888 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 837 000	23 837 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Löner	0	18 000
	Ränta	32 730	36 928
	Avgifter och hyror	240 678	187 189
		273 408	242 117

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löp. åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

ESKILSTUNA den 10/3 2021



Hans Boström
Ordförande



Fredrik Holmström
Kassör



Kennet Andersson
Ledamot



Maria Gärtner
Ledamot



Gudrun Sundell Siljeström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2021



Johan Rudengren
Auktoriserad revisor



Eva-Lena Thim
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fristaden 1

Org.nr 769609-1342

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fristaden 1 för räkenskapsåret 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som 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 misstag, 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 misstag, 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 inhämtas 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 eventuella 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 Brf Fristaden 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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 en 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. 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 min 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Eskilstuna

Don 30/3-21

Johan Rudengren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fristaden 1

Organisationsnummer 769609-1342

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fristaden 1 för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av revisionen.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att revisionen ger rimlig grund för uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Eskilstuna 2021-03-05



Eva-Lena Thim
Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 682 380	1 542 189	1 542 189
Hyror lokaler	110 148	108 200	104 000
Hyror garage	295 200	294 600	288 000
Hyresrabatt	0	-18 267	0
Vattenintäkter	7 800	21 561	10 000
Vattenintäkter moms	0	18	0
Kallvattenintäkter	40 000	3 447	40 000
Varmvattenintäkter	40 000	27 455	50 000
Elintäkter	100 000	28 909	140 000
Elintäkter moms	30 000	33 481	0
Elintäkter laddstolpe	4 000	2 349	0
Öresutjämning	0	16	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 233	0
Övriga intäkter	0	9 479	0
	2 309 528	2 054 670	2 174 189
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-1 313	0
Snöröjning/sandning	-23 000	-5 000	-23 000
Städning entreprenad	-36 000	-29 830	-50 000
Städning enligt beställning	-5 000	-8 000	-7 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-5 563	0
Hissbesiktning	-17 000	0	-16 000
Myndighetstillsyn	0	-1 188	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-4 000
Garage/parkering	-3 000	0	0
Gård	-5 000	-4 959	-6 000
Serviceavtal	-40 000	-52 874	-40 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-12 926	-4 000
Teleport/hissanläggning	-11 000	-10 450	-11 000
Störningsjour och larm	-3 000	-5 024	-3 000
Brandskydd	0	-7 469	0
Fordon	-1 000	-499	0
	-157 000	-145 095	-164 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Lås	0	-4 383	0
Ventilation	0	-36 775	0
Elinstallationer	0	-7 369	0
Hiss	0	-11 319	-8 000
Fönster	0	-4 386	0
Garage/parkering	0	0	-60 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 208	0
	-200 000	-67 439	-268 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-174 950	0
	0	-174 950	0

Taxebundna kostnader			
El	-260 000	-153 477	-235 000
Värme	-228 000	-147 188	-227 000
Vatten	-86 000	-43 470	-86 000
Sophämtning/renhållning	-74 000	-77 399	-74 000
	-648 000	-421 534	-622 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 000	-41 946	-38 000
Kabel-TV	-31 000	-14 560	-14 000
Bredband	-7 000	-22 676	-9 000
	-79 000	-79 182	-61 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-24 000	-23 180	-34 950
	-24 000	-23 180	-34 950
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-22 644	-21 000
Föreningskostnader	-8 000	-6 626	-10 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-63 000	-62 212	-63 000
Administration	-4 000	-9 316	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 330	-6 000
	-105 000	-106 127	-109 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-45 000	-3 000	-45 000
Lön - fastighetsskötsel	0	-1 300	0
Styrelsearvode	-47 000	-44 249	-46 500
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-999	-1 000
Övriga arvoden	-4 000	-40 998	0
Bilersättning skattefri	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-13 906	-17 000
	-108 000	-104 452	-110 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-502 000	-501 669	-502 000
	-502 000	-501 669	-502 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 823 000	-1 623 627	-1 871 450
RÖRELSERESULTAT	486 528	431 043	302 739
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 084	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	27	0
Låneräntor	-270 000	-324 689	-370 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
	-270 000	-323 581	-370 000
RESULTAT	216 528	107 463	-67 261

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