



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Froste i Köping får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-10-02.

Föreningen som har sitt säte i Köping äger fastigheterna Froste 1, Folke 1 och Innerstaden 1:37 och byggdes år 1966.

På fastigheten finns tre bostadshus med tillsammans 17 trapphus med adresserna Hummelbäcksgatan 1 A - C, 3 A - E, Sveavägen 20 A - D, 22 A - E.

Föreningens 136 bostäder fördelar sig enligt följande:

3 st	1 rok
39 st	2 rok
63 st	3 rok
31 st	4 rok

Lägenhetsyta: 9892, 5 m²

Lokalyta: 1219 m²

Inom föreningen finns 39 lokaler med hyresrätt, 55 garage, 53 p-platser samt 26 el-stolpar. Föreningen har beslutat att använda före detta Lunkans restaurang som föreningslokal.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-06-03

Både den administrativa förvaltningen och fastighetsskötseln har under året skötts av HSB MälarDalarna.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fasad	1993
Miljöhus	1994
Badrum	1997
Garagerenovering	2008
Lekplats, belysning gård	2008
Innergård	2012
Dörrar	2017
Fönster	2020



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 160 (157) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 17 (13) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Carina Croona	ordförande
Åke Back	sekreterare
Seija Sarvela	ledamot
Eija Blomander	ledamot
Kjell Persson	ledamot
Camilla Johansson	ledamot
Dan Eckerståhl	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Åke Back, Eija Blomander samt Seija Sarvela.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Carina Croona, Åke Back, Eija Blomander och Kjell Persson, två i förening.

Revisor

Revisorer har varit Håkan Huggare med Peter Lövdin som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Adis Martinovic (sammankallande) och Ulrika Alm.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Åke Back utsågs till ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Eija Blomander som ersättare.

Vicevärd

Vicevärdskapets har under året innehafts av Kjell Persson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08 på grillplats på gården. På stämman deltog 22 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Vi har genomfört fönsterbyte i hela föreningen. Vi har investerat i nytt bokningssystem tvättstuga och dörrar till tvättstugorna. Målning av miljöhus är framflyttad till år 2021.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2020 års fonderingsbehov uppgår till 610 000 kr.

Handwritten signatures and initials:
GA
AB C.J
DS ES
Dik

**Framtida underhåll och investeringar**

Föreningen följer underhållsplanen. Målning av miljöhus är planerad år 2021. Inom femår planeras att källare ska ses över och målas. Socklarna till samtliga huskroppar ska målas. Asfalten ska ses över.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 977 480 kr. Under året har föreningen amorterat 416 000 kr. I samband med fönsterbytet togs två nya lån på vardera 4 000 000 kr (löptid 3 respektive 5 år till ränta 1,09 % respektive 1,14 %).

Under 2021 ska ett lån villkors ändras 2021-03-01, ränta 1,44 %.

Styrelsen beslutade om 2 % höjning av årsavgift för 2020. För 2021 har styrelsen beslutat att om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår efter detta till 546 kr per kvm och år.

Budgeten för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsen finner ekonomin stabil i föreningen trots ökade kostnader för el, vatten och värme. Tyvärr har vi ökade kostnader för tömning av vårt avfall då vi sorterar dåligt och ställer avfall vi inte får ställa i miljöhuset t.ex. el-avfall. Gällande avgiftsnivån som det ser ut idag är det stabilt och det hoppas vi det får fortsätta att vara.

Föreningsinformation

Styrelsen har deltagit i verksamhetsmöte och ordförandeträff anordnade av HSB.

Styrelseledamöter har även deltagit i utbildningar rörande GDPR för Bostadsrättsföreningen.

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Information om fönsterbyte, nytt bokningssystem i tvättstugorna, sommar-och-vinterbladet och grillningen på gården har gått ut till föreningens medlemmar.

Stämman och grillning har anordnats. Luciafirandet fick ställas in på grund av covid 19.

Föreningen har egen e-postadress: brf.froste@gmail.com.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	5 829	5 777	5 695	5 713	5 671
Resultat efter finansiella poster tkr	1 129	1 383	1 048	891	268
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	41%	57%	54%	44%	41%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	546	536	536	536	519
Bankskuld kr/m ²	1 312	545	606	663	716
Räntekostnader kr/m ²	15	9	11	15	19
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	26%	11%	13%	14%	15%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	62	98	95	96	101

Handwritten signatures and initials:
Dah, GA, AB, C.J, ES, EB



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 622 480	4 662 144	1 125 066	1 383 146
Omföring av årets resultat enl årsstämma			1 383 146	-1 383 146
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-310 377	310 377	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		610 000	-610 000	
Årets resultat				1 129 211
Belopp vid årets slut	1 622 480	4 961 767	2 208 588	1 129 211

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 508 211
Disponerat ur UH-fonden	310 377
Avsatt till UH-fonden	- 610 000
Årets resultat	<u>1 129 211</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 337 799

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 3 337 799

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 961 767 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 829 588 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

Handwritten signatures and initials:
CL
MB C.J
BS EB
PD J.Åke

**HSB brf Froste i Köping****Resultaträkning****2020-01-01
2020-12-31****2019-01-01
2019-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	5 829 453	5 699 893
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	237 402	77 112
Summa rörelseintäkter		6 066 855	5 777 005

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 768 096	-3 479 451
Planerat underhåll	Not 5	-310 377	-222 719
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-206 687	-235 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-503 301	-369 458
Summa rörelsekostnader		-4 788 461	-4 307 424

Rörelseresultat**1 278 394****1 469 581****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-149 183	-86 435
Summa finansiella poster		-149 183	-86 435

Årets resultat**1 129 211****1 383 146****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond	-610 000	-966 000
Disposition underhållsfond	310 377	222 719
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-299 623	-743 281

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond**829 588****639 865**

Handwritten signatures and initials:
AB C.J
SS EB
JED AEC

**HSB brf Froste i Köping****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 19 701 061 10 746 267

Mark

Not 10 568 000 568 000

Markanläggningar

Not 11 417 230 457 825

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 12 0 97 500

20 686 291 11 869 592

Summa anläggningstillgångar

20 686 291 11 869 592**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 13 0 78

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

2 933 594 3 091 582

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 314 082 78 112

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

315 078 282 599

3 562 754 3 452 371

Summa omsättningstillgångar

3 562 754 3 452 371**Summa tillgångar**

24 249 045 15 321 964

AB C.J
SS EB
P. Ve



HSB brf Froste i Köping

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 15	
Insatser	1 622 480	1 622 480
Underhållsfond	4 961 767	4 662 144
	<u>6 584 247</u>	<u>6 284 624</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 208 589	1 125 066
Årets resultat	1 129 211	1 383 146
	<u>3 337 799</u>	<u>2 508 211</u>
Summa eget kapital	<u>9 922 046</u>	<u>8 792 836</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	11 079 980	4 121 480
	<u>11 079 980</u>	<u>4 121 480</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	1 897 500	1 272 000
Fond för inre underhåll	493 696	293 283
Övriga kortfristiga skulder	119 890	136 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	82 796	70 633
	Not 19	
	653 137	635 642
	<u>3 247 019</u>	<u>2 407 648</u>
Summa skulder	<u>14 326 999</u>	<u>6 529 128</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>24 249 045</u>	<u>15 321 964</u>

QK
AB C.J
SS EB
P. J. Öre

**HSB brf Froste i Köping****Kassaflödesanalys****2020-12-31****2019-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 1 129 211 1 383 146

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	503 301	369 458
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 632 512</u>	<u>1 752 604</u>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-268 371	-6 775
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>213 871</u>	<u>36 238</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 578 011</u>	<u>1 782 066</u>

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	<u>-9 320 000</u>	<u>-97 500</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-9 320 000</u>	<u>-97 500</u>

Finansieringsverksamhet

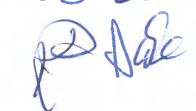
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-416 000	-597 602
Nytt lån	<u>8 000 000</u>	
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>7 584 000</u>	<u>-597 602</u>

Årets kassaflöde	-157 989	1 086 964
-------------------------	-----------------	------------------

Likvida medel vid årets början	3 091 582	2 004 618
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 933 594	3 091 582
-------------------------------------	------------------	------------------

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.


HB C.J
SS EB


**HSB brf Froste i Köping****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,34 %

Markanläggningar 5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 7 961 871 kr. (7 961 871 kr)

Övrigt

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

GA
AB C.J
SS EB
PD

**HSB brf Froste i Köping**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 404 068	5 298 012
Hyrer	581 419	581 709
Övriga avgifter	8 988	8 988
Övriga intäkter	25 353	5 409
Bruttoomsättning	6 019 828	5 894 118
Hyresbortfall	-190 375	-194 225
	5 829 453	5 699 893
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	237 402	77 112
	237 402	77 112
* 2019 låg försäkringsersättningen under nettoomsättning		
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	507 475	516 289
Reparationer	444 303	198 273
El	254 782	244 147
Uppvärmning	772 420	837 248
Vatten	464 190	427 428
Sophämtning	209 222	167 762
Övriga avgifter	655 199	379 213
Förvaltningskostnader	225 647	224 163
Fastighetsavgift	176 020	176 020
Övriga driftskostnader	58 838	308 908
	3 768 096	3 479 451
* Kostnaden för bredband är flyttat till övriga avgifter därav skillnad mellan åren		
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	310 377	222 719
	310 377	222 719
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	113 407	101 422
Vicevärdsarvode	49 524	49 524
Övriga arvoden	3 000	3 000
Revisorsarvode	6 317	6 090
Löner och andra ersättningar	0	34 500
Sociala kostnader	34 439	41 260
	206 687	235 796
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	462 706	328 863
Markanläggningar	40 595	40 595
	503 301	369 458
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	148 932	85 985
Övriga finansiella kostnader	251	450
	149 183	86 435

GA
AB CJ
OS EB
Phe

**HSB brf Froste i Köping**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	25 854 128	25 854 128
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	9 417 500	0
Årets utrangering	-829 980	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 441 648	25 854 128
 Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 107 860	-14 778 997
Årets utrangering	829 980	0
Utgående avskrivningar	-14 740 586	-15 107 860
 Bokfört värde	19 701 061	10 746 267
 Taxeringsvärde för Froste 1 i Köping. Värdeår 1965.		
Byggnad - bostäder hyreshus	37 000 000	37 000 000
Byggnad - lokaler	2 419 000	2 419 000
	39 419 000	39 419 000
 Mark - bostäder hyreshus	9 200 000	9 200 000
Mark - lokaler	1 323 000	1 323 000
	10 523 000	10 523 000
 Taxeringsvärde totalt	49 942 000	49 942 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	568 000	568 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	568 000	568 000
 Bokfört värde	568 000	568 000
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	802 700	802 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	802 700	802 700
 Ingående ackumulerade avskrivningar	-344 875	-304 280
Årets avskrivningar	-40 595	-40 595
Utgående avskrivningar	-385 470	-344 875
 Bokfört värde	417 230	457 825
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	97 500	0
Årets investeringar	9 320 000	97 500
Omklassificeringar	-9 417 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	97 500

BC
AB C.J
SS B
R.D. J



HSB brf Froste i Köping

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	78			
		0	78			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	29 009	29 009			
	Skattekonto	47 671	45 323			
	Övriga fordringar vattenskada	237 402	3 780			
		314 082	78 112			
Not 15	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	1 622 480	4 662 144	1 125 066	1 383 146	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			1 383 146	-1 383 146	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-310 377	310 377		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		610 000	-610 000		
	Årets resultat				1 129 211	
	Belopp vid årets slut	1 622 480	4 961 767	2 208 588	1 129 211	
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Sparbanken Västra	M 6954867856	1,10%	2023-02-01	896 000	200 000
	Sparbanken Västra	M 6956387895	1,09%	2023-05-01	3 980 000	40 000
	Sparbanken Västra	M 6956388034	1,14%	2025-05-01	3 980 000	40 000
	Stadshypotek AB	214916	1,44%	2021-03-01	1 567 500	126 000
	Stadshypotek AB	217771	1,62%	2022-03-01	2 553 980	50 000
					12 977 480	456 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				11 079 980	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					10 697 480
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				22 401 000	22 401 000
	varav frigjorda				0	6 970 000
	Summa ställda säkerheter				22 401 000	15 431 000
Not 17	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				456 000	376 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 441 500	896 000
					1 897 500	1 272 000
Not 18	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				33 600	30 392
	Källskatt				49 196	40 241
					82 796	70 633
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				490 330	472 638
	Upplupna räntekostnader				13 368	6 745
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				149 439	156 259
					653 137	635 642
Not 21	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

GA
AB CJ
28 EB
Cac



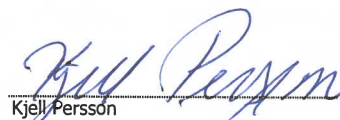
HSB brf Froste i Köping

Noter

2020-12-31

2019-12-31

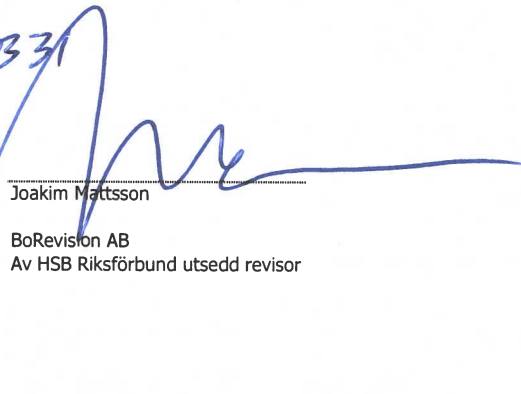
Köping, 2021-0324


Camilla Johansson
Carina Croona
Dan Eckerstahl
Eija Blomander
Åke Back
Kjell Persson
Seija Savola

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-0331


Håkan Huggare

Av stämman vald revisor


Joakim MattssonBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Froste i Köping, org.nr. 778500-1517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Froste i Köping för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättsskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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, förfälskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Froste i Köping för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Köping den 31 / 3 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Håkan Huggare

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Froste i Köping



170

KR/KVM

SPARANDE



1136

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



131

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



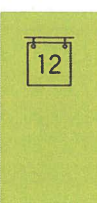
546

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

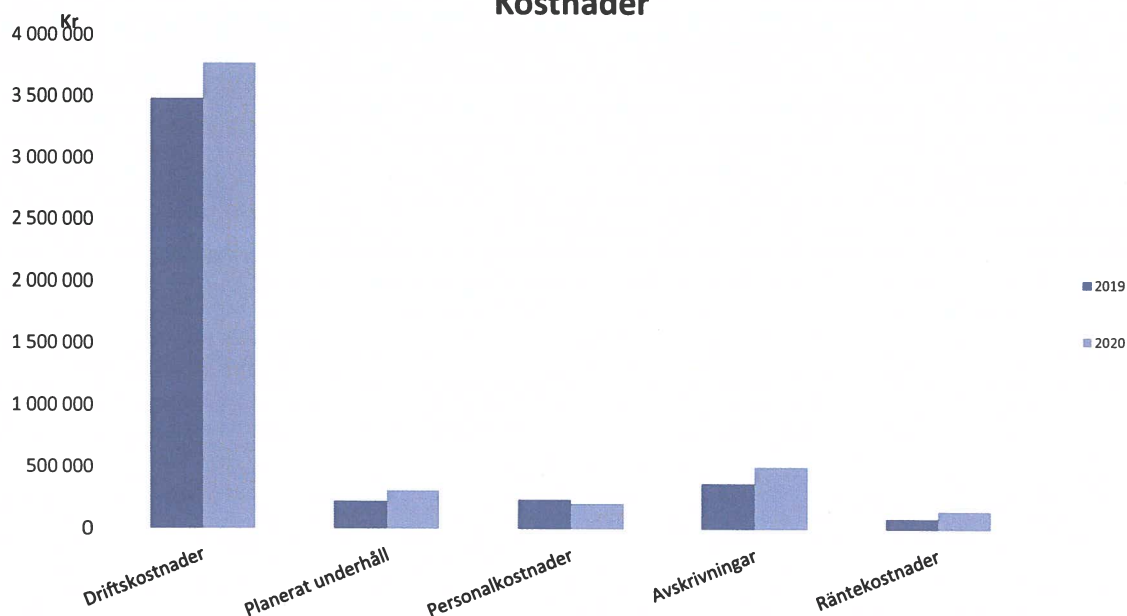
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 170 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1136 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 131 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 546 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.



HSB brf Froste i Köping

Kostnader



Driftkostnader

