




STYRELSEN FÖR HSB Brf Frösödal på Frösön

Org. nr: 793200-0628

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret


2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 227 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Sparandet är tillfredsställande utifrån styrelsens erfarenhet från tidigare år och planerade åtgärder

	Investeringsbehov 7655 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 investeringsbehoven.	
---	---	---	--	--


Styrelsens kommentarer

Styrelsen följer upprättad underhållsplan.

	Skuldsättning 1144 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.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen är låg. Föreningen har amorterat extra under 2022 med totalt 2 500 000 kr.

	Räntekänslighet 1,6 %	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.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Föreningen har en låg känslighet för ränteförändringar. Styrelsen har arbetat aktivt med olika bindningstider samt att amortera av lån.

	Energikostnad 175 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.
---	------------------------------------	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Föreningens energikostnad är under riktmärket och består till största del av fjärrvärmekostnad.

	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
---	-------------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger fastigheten, d v s ingen tomträtt

	Årsavgift 710 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.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Årsavgiften höjdes fr o m 2023-01-01 med 2% p g a allmänna kostnadsökningar.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Frösödal på Frösön med säte i Östersund org.nr. 793200-0628 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fiolen 1	1957-11-07	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4934
20	garageplatser	0
64	p-platser	0
2	lokaler	22
Totalt 167 objekt		4956

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 40 st 2 rok, 36 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Jonsson	Ordförande
Bodil Sigvardsson	HSB Ledamot
Anna Strandin	Ledamot
Christer Hoflin	Ledamot
Anna Ring	Sekreterare
Ann-Kristin Stenberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Jonsson, Christer Hoflin samt suppleanten Ann-Kristin Stenberg.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bodil Sigvardsson, Anna Strandin, Lars Jonsson, Christer Hoflin.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Margaretha Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Pia Siljeström (sammankallande) samt Margareta Ring vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. På stämman deltog 16 medlemmar samt 2 övriga.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-14.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2015 - 2018	Balkonger och fasader samt garageportar.
2019	Ny lekställning.
2021	Bytt dörrar i cykelrummen.
2022	Renovering tvättavdelning. Torkskåp

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Inget större planerat underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	227	281	206	272	251
Skuldsättning, kr/kvm	1 144	1 696	1 819	1 857	1 895
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	175	181	149	156	150
Driftskostnad, kr/kvm	453	407	403	333	365
Årsavgifter, kr/kvm	710	700	693	686	686
Totala intäkter, kr/kvm	780	791	757	751	716
Nettoomsättning, tkr	3 848	3 783	3 751	3 720	3 546
Resultat efter finansiella poster, tkr	436	826	529	854	775
Soliditet, %	65	55	51	50	47

Sparande:

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.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	389 386	0	0	389 386
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	290 834	0	0	290 834
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 104 314	0	-179 473	3 924 841
S:a bundet eget kapital, kr	4 784 534	0	-179 473	4 605 061
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 756 937	825 885	179 473	6 762 295
Årets resultat, kr	825 885	-825 885	436 334	436 334
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 582 822	0	615 807	7 198 629
S:a eget kapital, kr	11 367 356	0	436 334	11 803 690

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 15 000 kr samt ianspråktagande skett med 194 473 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 582 822
Årets resultat, kr	436 334
Reservation till underhållsfond, kr	-15 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	194 473
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 198 629

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 198 629

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

ix

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 847 748	3 783 262
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 000	134 866
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 867 748	3 918 128
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 244 239	-2 015 908
Underhåll enligt plan	Not 5	-194 474	-73 500
Övriga externa kostnader	Not 6	-336 756	-343 873
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-36 519	-36 083
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-495 350	-492 180
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 307 338	-2 961 544
RÖRELSERESULTAT		560 410	956 585
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		474	497
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 551	-130 956
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-240
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-124 077	-130 700
ÅRETS RESULTAT		436 334	825 885

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	15 856 993	16 162 149
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>15 856 993</u>	<u>16 162 149</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 856 993</u>	<u>16 162 149</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 077	5 277
Avräkningskonto HSB		1 968 701	3 987 857
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	79 954	76 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	323 668	286 161
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 373 400</u>	<u>4 356 054</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 373 400</u>	<u>4 356 054</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 230 394</u>	<u>20 518 203</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser		389 386	389 386
Upplåtelseavgifter		290 834	290 834
Fond för yttre underhåll		3 924 841	4 104 314
Summa bundet eget kapital		4 605 061	4 784 534
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 762 295	5 756 937
Årets resultat		436 334	825 885
Summa fritt eget kapital		7 198 629	6 582 822
Summa eget kapital		11 803 690	11 367 355
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 860 000	3 365 000
Summa långfristiga skulder		4 860 000	3 365 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	811 932	5 039 932
Medlemmarnas inre fond	Not 14	205 154	226 322
Leverantörsskulder		118 367	88 503
Aktuell skatteskuld	Not 15	10 793	7 368
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	450	12 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	420 009	411 129
Summa kortfristiga skulder		1 566 705	5 785 847
Summa skulder		6 426 705	9 150 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 230 394	20 518 203

NOTER

Not 1 REDOVISINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

Avskrivningstid på markanläggningar:

10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 505 164	3 453 648
Hysesintäkt lokaler	1 380	1 380
Hysesintäkt garage och bilplatser	190 415	186 239
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	121 500	121 500
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 499	15 217
Övriga primära intäkter och ersättningar	15 790	5 278
	3 847 748	3 783 262
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	20 000	134 866
	20 000	134 866
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-222 288	-106 093
El	-114 039	-104 307
Uppvärmning	-531 643	-582 997
Vatten	-223 719	-209 463
Renhållning	-132 659	-114 279
TV, bredband, iptelefoni	-201 812	-201 274
Obligatoriska besiktningar	-92 574	-5 880
Serviceavtal	-49 030	-44 242
Förvaltningskostnader	-433 835	-444 858
Försäkringar	-70 226	-68 519
Fastighetsskatt	-127 610	-122 670
Övriga driftskostnader	-44 805	-11 326
	-2 244 239	-2 015 908
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Torkskåp	-38 139	0
Renovering tvättstuga 30% resterande aktiverat(byte cykelrumsdörrar 2021)	-81 013	-73 500
Asfaltering vid garage	-75 322	0
	-194 474	-73 500
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-10 275	-10 200
Övriga förvaltningskostnader	-278 167	-276 793
Kostnader överlåtelse och pant	-13 020	-17 830
Konsulter	-2 994	-10 750
Medlemsavgifter HSB	-32 300	-28 300
	-336 756	-343 873
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-28 350	-28 050
Revisionsarvode	-2 650	-2 650
Sociala avgifter	-5 519	-5 383
	-36 519	-36 083
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-495 350	-492 180
	-495 350	-492 180
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Avgifter låneavivier	0	-240
	0	-240

2022-12-31 2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 891 791	24 891 791
Årets investering tvättstugerenovering 70% aktiverat	190 194	0
Ingående anskaffningsvärde mark	141 600	141 600
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	251 759	251 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 475 344	25 285 150

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 871 242	-8 379 062
Årets avskrivningar byggnader	-495 350	-492 180
Ingående avskrivningar markanläggningar	-251 759	-251 759
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 618 351	-9 123 001

Utgående redovisat värde

15 856 993 16 162 149

Redovisade värden byggnader	15 715 393	16 020 549
Redovisade värden mark	141 600	141 600

Fastighetsbeteckning: Fiolen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	42 000 000	14 600 000	56 600 000	49 400 000
Lokaler	1971	323 000	286 000	609 000	595 000
		42 323 000	14 886 000	57 209 000	49 995 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	10 224 000	10 224 000
Summa ställda säkerheter	10 224 000	10 224 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	79 954	76 759
	79 954	76 759

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	82 206	70 226
Förutbetalad kabel-TV och bredband	49 823	49 813
Förutbetalad administration	77 284	74 422
Förutbetalad fastighetsskötsel	94 355	91 190
Upplupen försäkringsintäkt	20 000	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	510
	323 668	286 161

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,16%	2026-04-30	2 540 000	40 000
Stadshypotek	1,60%	2025-12-01	825 000	60 000
Stadshypotek	2,86%	2027-04-30	1 665 000	70 000
Stadshypotek	4,04%	2023-12-01	641 932	68 000
			5 671 932	238 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 860 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				170 000
Lån som ska konverteras inom ett år				641 932
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				811 932
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				952 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 481 932
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	226 322	243 601
Uttag	-21 168	-17 279
	205 154	226 322

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	10 793	7 368
	10 793	7 368

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	450	12 594
	450	12 594

2022-12-31

2021-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	87 785	92 899
Upplupna räntekostnader	12 080	14 000
Upplupen revision	10 350	10 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	303 997	281 371
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 797	12 658
	420 009	411 129

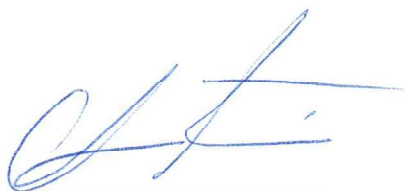
Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Frösön 2023



Anna Ring



Anna Strandin



Bodil Sigvardsson



Christer Hoflin



Lars Jonsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023 - 04-20


Margaretha Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

Caroline Andersen
BöRevision Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Frösödal på Frösön, org.nr. 793200-0628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Frösödal på Frösön för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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.

Revisorn 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, 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.

U

- 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 Frösödal på Frösön för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

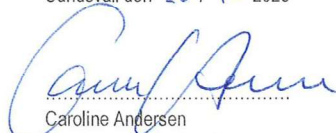
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 överträdelse 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.

Sundsvall den 20/4-2023


Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Margaretha Andersson
Av föreningen vald revisor