



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Frånskiljaren



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Frånskiljaren i Ludvika med säte i Ludvika org.nr. 783800-0425 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-05-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ludvika kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Frånskiljaren 2 2	1949-11-11	1949

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	606
97	p-platser	0
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6423
<b>Totalt 196 objekt</b>		<b>7029</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 24 st 2 rok, 66 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Örjan Johansson	Ordförande
Anni Lagg	Ledamot
Annelie Larsson	Ledamot
Charlotte Jansson	Ledamot
Johan Dalén	Ledamot
Anton Eriksson	Suppleant
Stina Jedeberg	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anni Lagg, Charlotte Jansson, Stina Jedeberg och Anton Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Charlotte Jansson och Örjan Johansson.

Stämman har beslutat att revisor hos KPMG utför hela granskningen.

Valberedning har varit: Ronny Magnusson (sammankallande), vald vid föreningsstämman. Styrelsens förslag att välja ytterligare två till valberedning godkändes av stämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Byte av värmesystem. Byte av kulvert mellan hus 11 och 13. Skärmtak över portarna
2015	Genomgång av parkeringar och motorvärmare. Nyanlagda parkeringar har asfalterats. Besiktning och underhållsarbete av taken.
2017	Byte till stort sopkärl som töms en gång i veckan. Förberett för att kunna hantera matavfall.
2018	Påbörjat arbete med att förbättra ventilationen. Arbete med styrcentral och ventilation på Tre Krokars gata 11 slutfördes.
2019	Slutfört arbete med värmesystem, alla radiatorer i lägenheterna är utbytta. Mekanisk frånluft, där viss del av energin återanvänds. Underhåll av viss parkeringar. Nya vinds-och källardörrar.
2020	Behovsmässigt fastighetsunderhåll har genomförts. Parkeringar är uppmärkta vid hus 15. Matavfalls tunnan har börjat användas.
2021	Vindsförråd på Tre Krokars gata 11 är återställda. Ny tvättmaskin till stora tvättstugan på Tre Krokars gata 13 och nya utblåsventiler till torktumlare i lilla tvättstugan.
2022	Översyn av maskiner i tvättstugor har utförts av Hedmans Maskinservice. Påbörjat arbete med att byta vindskivor, hänggrännor och plåtarbeten på tak.
2023	Byten av vindskivor, hänggrännor, stuprör. Allmän översyn av taken.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024-2025	Takarbetet färdigställs. Åtgärder för att laga golv i vissa entréer.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	199	189	177	189	155
Skuldsättning, kr/kvm	2 970	3 182	3 032	3 166	3 305
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	243	238	224	221	209
Årsavgifter, kr/kvm	700	657	629	623	602
Totala intäkter, kr/kvm	733	696	666	668	638
Nettoomsättning, tkr	5 152	4 873	4 682	4 682	4 485
Resultat efter finansiella poster, tkr	571	499	22	403	-517
Soliditet, %	32	30	30	29	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Uppskrivningsfond, kr	2 972 470	0	0	2 972 470
Underhållsfond, kr	5 687 186	0	191 594	5 878 780
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 659 656</b>	<b>0</b>	<b>191 594</b>	<b>8 851 250</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	736 240	498 668	-191 594	1 043 315
Årets resultat, kr	498 668	-498 668	570 845	570 845
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 234 908</b>	<b>0</b>	<b>379 251</b>	<b>1 614 160</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 894 564</b>	<b>0</b>	<b>570 845</b>	<b>10 465 410</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 223 000 kr samt ianspråktagande skett med 31 406 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	1 234 908
Årets resultat, kr	570 845
Reservation till underhållsfond, kr	-223 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	31 406
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 614 159</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 614 159</b>

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

**2023** | **ÅRSREDOVISNING**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 151 777	4 873 127
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	21 338
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 151 777</b>	<b>4 894 465</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 262 344	-3 071 576
Planerat underhåll	Not 5	-31 406	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-132 121	-129 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-829 044	-829 044
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 254 914</b>	<b>-4 030 332</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>896 862</b>	<b>864 133</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36 974	3 204
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-362 991	-368 669
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-326 017</b>	<b>-365 465</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>570 845</b>	<b>498 668</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-223 000	-93 000
Disposition underhållsfond		31 406	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-191 594	-93 000
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>379 251</b>	<b>405 668</b>

**2023** | **ÅRSREDOVISNING**

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	27 056 050	27 873 224
Mark	Not 11	2 028 000	2 028 000
Markanläggningar	Not 12	35 280	44 100
Inventarier	Not 13	41 177	44 227
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	1 228 918	398 750
		<u>30 389 425</u>	<u>30 388 301</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 389 425</u>	<u>30 388 301</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 779 420	1 495 144
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	211	193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		186 536	169 661
		<u>1 966 167</u>	<u>1 664 998</u>
Kassa och bank	Not 16	319 290	978 752
Summa omsättningstillgångar		<u>2 285 457</u>	<u>2 643 750</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>32 674 882</b></u>	<u><b>33 032 051</b></u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Uppskrivningsfond		2 972 470	2 972 470
Underhållsfond		5 878 780	5 687 186
		<u>8 851 250</u>	<u>8 659 656</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 043 314	736 240
Årets resultat		570 845	498 668
		<u>1 614 159</u>	<u>1 234 909</u>
Summa eget kapital		<u>10 465 409</u>	<u>9 894 564</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	17 683 949	19 240 975
		<u>17 683 949</u>	<u>19 240 975</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	3 729 375	3 123 877
Leverantörsskulder		19 076	21 557
Aktuell skatteskuld		28 627	14 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	131 480	130 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	616 966	606 689
		<u>4 525 524</u>	<u>3 896 512</u>
Summa skulder		<u>22 209 473</u>	<u>23 137 487</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>32 674 882</u></b>	<b><u>33 032 051</u></b>



**2023** | **ÅRSREDOVISNING**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	570 845	498 668
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	829 044	829 044
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 399 889</u>	<u>1 327 712</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 893	-8 783
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	23 514	106 448
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 406 511</u>	<u>1 425 378</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-830 169	-398 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-830 169</u>	<u>-398 750</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-951 528	1 051 804
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-951 528</u>	<u>1 051 804</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-375 186</b>	<b>2 078 432</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 473 896</b>	<b>395 464</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 098 710</b>	<b>2 473 896</b>

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

## 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 2,2%  
Markanläggningar 5%  
Inventarier 20 %

#### 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 2024 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 518 760 kr. (4 518 760 kr)

#### Övrigt

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

## 2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 496 760	4 221 916
Hyror	386 134	363 565
Ovriga avgifter	344 448	344 448
Övriga intäkter	18 903	18 628
Bruttoomsättning	<u>5 246 245</u>	<u>4 948 557</u>
Hyresbortfall	-94 468	-75 430
	<b>5 151 777</b>	<b>4 873 127</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring försäkringsbolag	0	21 338
	<b>0</b>	<b>21 338</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	458 030	376 883
Reparationer	113 391	106 229
El	764 238	716 421
Uppvärmning	549 856	476 281
Vatten	440 268	479 200
Sophämtning	179 853	137 272
Övriga avgifter	455 188	456 878
Förvaltningskostnader	184 168	200 600
Fastighetsavgift	97 870	97 870
Övriga driftskostnader	19 482	23 942
	<b>3 262 344</b>	<b>3 071 576</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll gemensamma utrymmen	31 406	0
	<b>31 406</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	99 000	74 000
Övriga arvoden	700	700
Löner och andra ersättningar	1 139	24 000
Sociala kostnader	31 282	31 012
	<b>132 121</b>	<b>129 712</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	817 174	817 174
Markanläggningar	8 820	8 820
Inventarier	3 050	3 050
	<b>829 044</b>	<b>829 044</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	36 952	3 112
Ränteintäkter skattekonto	17	0
Ovriga finansiella intäkter	5	92
	<b>36 974</b>	<b>3 204</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	362 991	368 654
Övriga finansiella kostnader	0	15
	<b>362 991</b>	<b>368 669</b>

## 2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	37 500 365	37 500 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500 365	37 500 365
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 627 141	-8 809 967
Årets avskrivningar	-817 174	-817 174
Utgående avskrivningar	-10 444 315	-9 627 141
<b>Bokfört värde</b>	<b>27 056 050</b>	<b>27 873 224</b>
Taxeringsvärde för Frånskiljaren 2 i Ludvika. Värdeår 1951.		
Byggnad - bostäder hyreshus	23 800 000	23 800 000
Byggnad - lokaler	291 000	291 000
	24 091 000	24 091 000
Mark - bostäder hyreshus	6 400 000	6 400 000
Mark - lokaler	436 000	436 000
	6 836 000	6 836 000
Taxeringsvärde totalt	30 927 000	30 927 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 028 000	2 028 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 028 000	2 028 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 028 000</b>	<b>2 028 000</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	88 200	88 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 200	88 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-44 100	-35 280
Årets avskrivningar	-8 820	-8 820
Utgående avskrivningar	-52 920	-44 100
<b>Bokfört värde</b>	<b>35 280</b>	<b>44 100</b>
<b>Not 13 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	61 000	61 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 000	61 000
Ingående avskrivningar	-16 773	-13 723
Årets avskrivningar	-3 050	-3 050
Utgående avskrivningar	-19 823	-16 773
<b>Bokfört värde</b>	<b>41 177</b>	<b>44 227</b>
<b>Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	1 228 918	398 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 228 918	398 750

## 2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		211	193		
		<b>211</b>	<b>193</b>		
<b>Not 16 Kassa och bank</b>					
Bankkonto		319 290	978 752		
		<b>319 290</b>	<b>978 752</b>		
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Uppskrivnings- fond	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	2 972 470	5 687 186	736 240	498 668	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			498 668	-498 668	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-31 406	31 406		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		223 000	-223 000		
Årets resultat				570 845	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 972 470</b>	<b>5 878 780</b>	<b>1 043 315</b>	<b>570 845</b>	
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	12052	1,52%	2024-10-30	3 729 375	127 500
Stadshypotek AB	91893	1,66%	2025-12-30	1 304 118	73 608
Stadshypotek AB	178407	1,37%	2025-03-01	5 962 493	50 004
Stadshypotek AB	305931	4,50%	2028-10-30	1 063 087	227 988
Stadshypotek AB	12053	1,64%	2027-10-30	3 729 375	127 500
Stadshypotek AB	183941	1,94%	2030-03-01	1 976 669	13 332
Stadshypotek AB	90567	1,72%	2028-12-30	1 622 007	231 996
Stadshypotek AB	91891	1,65%	2025-12-30	2 026 200	99 600
				21 413 324	951 528
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>17 683 949</b>	
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					16 655 684
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				23 786 000	23 786 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>23 786 000</b>	<b>23 786 000</b>
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				951 528	522 728
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 777 847	2 601 149
				<b>3 729 375</b>	<b>3 123 877</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Ovriga kortfristiga skulder				131 480	130 389
				<b>131 480</b>	<b>130 389</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				406 727	427 778
Ovriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				309 939	178 911
				<b>716 666</b>	<b>606 689</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Ludvika, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Annelie Larsson

.....  
Anni Lagg

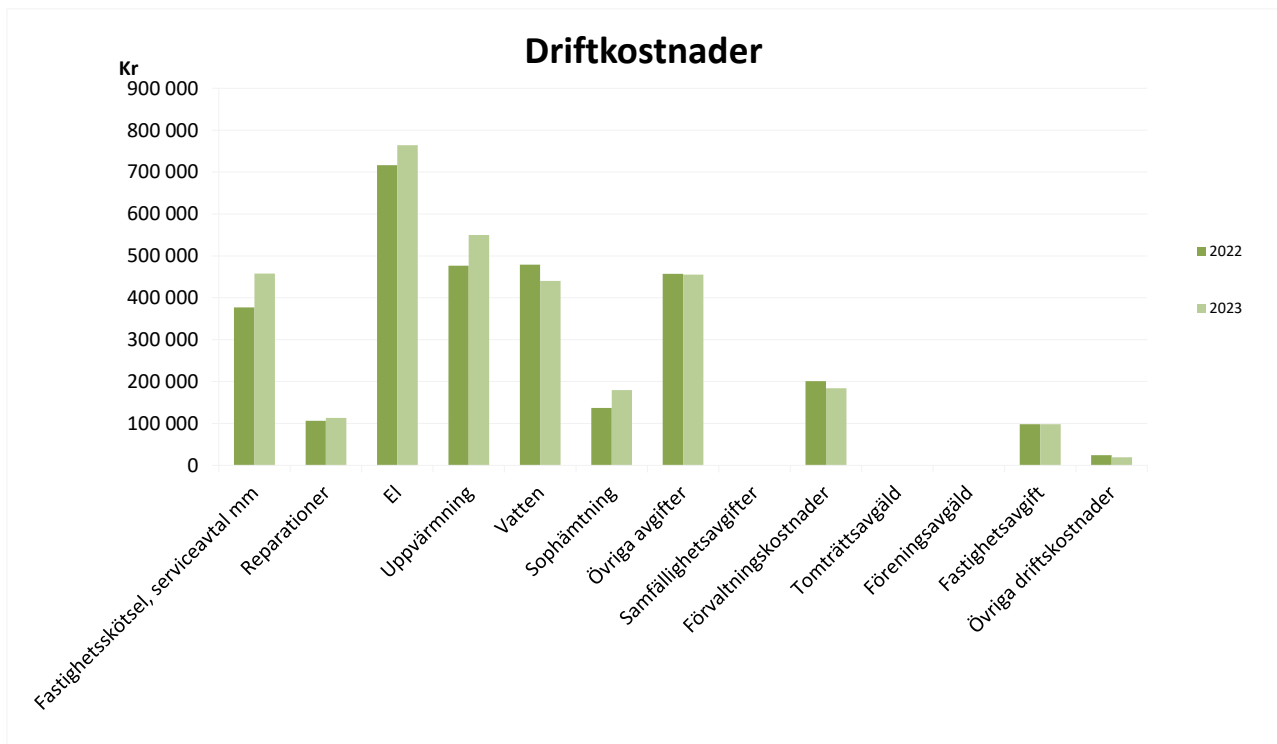
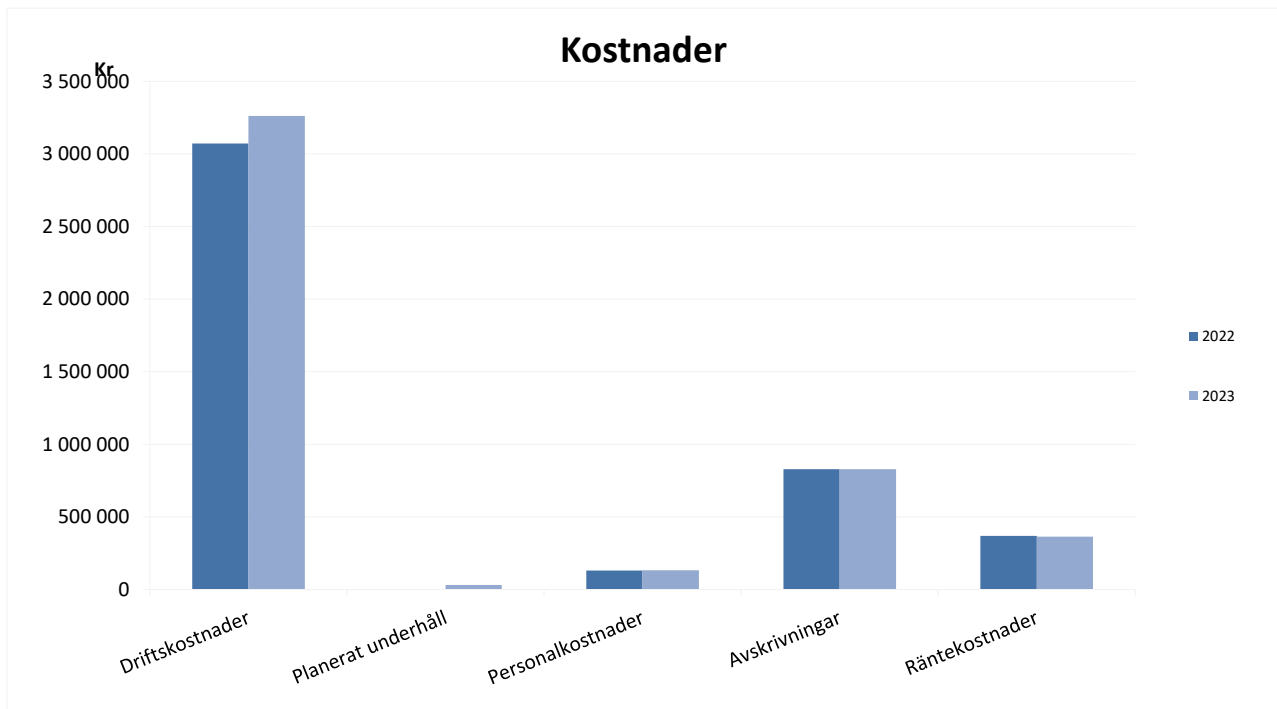
.....  
Örjan Johansson

.....  
Charlotte Jansson

.....  
Johan Dalén

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
KPMG  
Adam Eriksson Levd  
Auktoriserad revisor





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Bostadsrättsföreningen Frånskiljaren



199  
KR/KVM  
SPARANDE



2970  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



5%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



243  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



700  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



2023

## ÅRSREDOVISNING

DEFINITION

VARFÖR?

Bostadsrättsföreningen Frånskällaren

16 (16)

RIKTVÄRDEN/SKALA

783800-0425

5 = &gt; 250 kr/kvm

	<b>Sparande</b> 199 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.	4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 2970 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
	<b>Räntekänslighet</b>  5%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  243 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 700 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.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Frånskiljaren, org. nr 783800-0425

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Frånskiljaren för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 uppger, 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Frånskiljaren för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår 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.

Borlänge den

KPMG AB

Adam Eriksson Levd  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Frånskiljaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ÖRJAN JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 13:16:54



**JOHAN DALÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:50:02



**ANNELIE LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:38:49



**ANNI LAGG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 18:49:36



**CHARLOTTE JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 19:11:24



**ADAM ERIKSSON LEVD**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 10:33:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Frånskiljaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ADAM ERIKSSON LEVD**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 10:34:56



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.