



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Frösödal på Frösön med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0628 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 och marken 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4934
20	garageplatser	300
1	Fritidsrum (under mark)	20
64	p-platser	0
<b>Totalt 166 objekt</b>		<b>5254</b>

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

År 2015 gjordes en hyresrättslägenhet om till en bostadsrätt vilket resulterade i 81 lgh.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Jonsson	Ordförande
Anna Strandin	Ledamot
Christer Hoflin	Ledamot
Anna Ring	Ledamot
Bodil Sigvardsson	HSB Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten

Firman tecknas två i föreningen av Christer Hoflin, Lars Jonsson, Bodil Sigvardsson och Anna Maria Strandin.

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

Valberedning har varit: Pia Liljeström och Margareta Ring, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar + 1 övrig. Beslut att anta HSB:s normalstadgar 2023 version 1, beslut nr 1. Enhälligt beslut.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-21, varvid planen uppdaterades. Nästa år kommer styrelsen ta hjälp av extern konsult vid den årliga besiktningen för att få bättre underlag för uppdatering underhållsplan.

### 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:

Föreningen uppdaterar årligen underhållsplanen för att planera kommande underhållsbehov.

Årtal	Ändamål
2024	Byte lägenhetsdörrar

*aku*

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	213	227	281	206	272
Skuldsättning, kr/kvm	925	1 144	1 696	1 819	1 857
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	985	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	179	175	181	149	156
Årsavgifter, kr/kvm	749	710	700	693	686
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	744	780	791	757	751
Nettoomsättning, tkr	3 909	3 848	3 783	3 751	3 720
Resultat efter finansiella poster, tkr	566	436	826	529	854
Soliditet, %	68	65	55	51	50

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Enligt BFNAR 2023:1 ska man utgå från taxerad yta, vilket innebär att även garageytor (belagda med hyra) kommer att räknas med i total yta.

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el, vatten och bredband.

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>				
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	3 924 841	0	17 126	3 941 967
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 605 061</b>	<b>0</b>	<b>17 126</b>	<b>4 622 187</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 762 295	436 334	-17 126	7 181 502
Årets resultat, kr	436 334	-436 334	566 352	566 352
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 198 629</b>	<b>0</b>	<b>549 226</b>	<b>7 747 854</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 803 690</b>	<b>0</b>	<b>566 352</b>	<b>12 370 041</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 69 000 kr samt ianspråktagande skett med 51 874 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	7 198 628
Årets resultat, kr	566 352
Reservation till underhållsfond, kr	-69 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 874
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 747 854</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>7 747 854</b>
------------------------------------	------------------

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

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 909 488	3 847 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	20 000
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 909 488</b>	<b>3 867 748</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 289 743	-2 244 239
Underhåll enligt plan	Not 5	-51 874	-194 474
Övriga externa kostnader	Not 6	-355 943	-336 756
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-39 290	-36 519
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-498 520	-495 350
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 235 369</b>	<b>-3 307 338</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>674 119</b>	<b>560 410</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 892	474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 659	-124 551
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-107 767</b>	<b>-124 077</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>566 352</b>	<b>436 334</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	15 358 473	15 856 993
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>15 358 473</u>	<u>15 856 993</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>15 358 473</u>	<u>15 856 993</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 117	1 077
Avräkningskonto HSB		2 326 528	1 968 701
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	81 406	79 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	319 541	323 668
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 728 592</u>	<u>2 373 401</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 728 592</u>	<u>2 373 401</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>18 087 065</u>	<u>18 230 394</u>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		389 386	389 386
Upplåtelseavgifter		290 834	290 834
Fond för yttre underhåll		3 941 967	3 924 841
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 622 187</b>	<b>4 605 061</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 181 502	6 762 295
Årets resultat		566 352	436 334
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 747 854</b>	<b>7 198 628</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 370 041</b>	<b>11 803 689</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 690 000	4 860 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 690 000</b>	<b>4 860 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	170 000	811 932
Medlemmarnas inre fond	Not 13	200 627	205 154
Leverantörsskulder		182 146	118 367
Aktuell skatteskuld	Not 14	15 151	10 793
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 165	450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	456 935	420 009
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 027 024</b>	<b>1 566 705</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>5 717 024</b>	<b>6 426 705</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 087 065</b>	<b>18 230 394</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	674 119	560 410
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	498 520	495 350
	<u>1 172 639</u>	<u>1 055 760</u>
Erhållen ränta	3 892	474
Erlagd ränta	-114 119	-126 471
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 062 412</u>	<u>929 763</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 635	-36 502
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	104 711	10 778
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 169 758</u>	<u>904 039</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter (70% renovering tvättstuga 2022)	0	-190 194
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>-190 194</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut (amortering lån)	-238 000	-233 000
Löst lån 2023, Extraamortering av lån (2022)	-573 932	-2 500 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-811 932</u>	<u>-2 733 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>357 826</b>	<b>-2 019 155</b>
Likvida medel vid årets början	1 968 701	3 987 857
Likvida medel vid årets slut	<u>2 326 528</u>	<u>1 968 701</u>
	<b>357 826</b>	<b>-2 019 155</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:	10 - 120 år
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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	3 575 460	3 505 164
Hysesintäkt lokaler	1 380	1 380
Hysesintäkt garage och bilplatser	188 694	190 415
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	121 500	121 500
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 316	13 499
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 138	15 790
* I årsavgiften ingår el, värme och vatten	<u>3 909 488</u>	<u>3 847 748</u>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	0	20 000
	<u>0</u>	<u>20 000</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-135 909	-222 288
El	-134 334	-114 039
Uppvärmning	-583 000	-531 643
Vatten	-222 538	-223 719
Renhållning	-145 227	-132 659
TV, bredband, iptelefoni	-201 409	-201 812
Obligatoriska besiktningar	-23 940	-92 574
Serviceavtal	-66 748	-49 030
Förvaltningskostnader	-532 475	-433 835
Försäkringar	-82 206	-70 226
Fastighetsskatt	-133 210	-127 610
Övriga driftskostnader	-28 747	-44 805
	<u>-2 289 743</u>	<u>-2 244 239</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Torkskåp 2022	0	-38 139
Renovering tvättstuga 30% resterande del aktiverat 2022	0	-81 013
Tvättmaskiner	-51 874	0
Asfaltering Garage 2022	0	-75 322
	<u>-51 874</u>	<u>-194 474</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 650	-10 275
Övriga förvaltningskostnader	-285 990	-278 167
Kostnader överlåtelse och panter	-13 284	-13 020
Konsulter	-12 719	-2 994
Medlemsavgifter HSB	-32 300	-32 300
	<u>-355 943</u>	<u>-336 756</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-30 200	-28 350
Revisionsarvode	-2 650	-2 650
Sociala avgifter	-6 440	-5 519
	<u>-39 290</u>	<u>-36 519</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-498 520	-495 350
	<u>-498 520</u>	<u>-495 350</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 081 985	24 891 791			
Årets investering byggnader	0	190 194			
Ingående anskaffningsvärde mark	141 600	141 600			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	251 759	251 759			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 475 344</b>	<b>25 475 344</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-9 366 592	-8 871 242			
Årets avskrivningar byggnader	-498 520	-495 350			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-251 759	-251 759			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 116 871</b>	<b>-9 618 351</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 358 473</b>	<b>15 856 993</b>			
Redovisade värden byggnader	15 216 873	15 715 393			
Redovisade värden mark	141 600	141 600			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Fiolen 1					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1971	42 000 000	14 600 000	56 600 000	56 600 000
Lokaler	1971	323 000	286 000	609 000	609 000
		<b>42 323 000</b>	<b>14 886 000</b>	<b>57 209 000</b>	<b>57 209 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				10 224 000	10 224 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>10 224 000</b>	<b>10 224 000</b>

<b>Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattekonto	81 406	79 954
	<b>81 406</b>	<b>79 954</b>

<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetalad försäkring	92 701	82 206
Förutbetalad kabel-TV och bredband	49 862	49 823
Förutbetalad administration	78 716	77 284
Förutbetalad fastighetskötsel	98 262	94 355
Upplupna ränteintäkter	0	20 000
	<b>319 541</b>	<b>323 668</b>

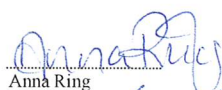
<b>Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
Stadshypotek	1,16%	2026-04-30	2 500 000	40 000
Stadshypotek	1,60%	2025-12-01	765 000	60 000
Stadshypotek	2,86%	2027-04-30	1 595 000	70 000
			<b>4 860 000</b>	<b>170 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>4 690 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				170 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>170 000</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				680 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 010 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

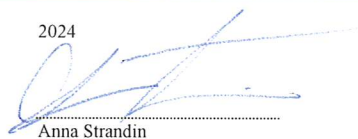
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>		
Ingående värde	205 154	226 322
Uttag	-4 527	-21 168
	<u>200 627</u>	<u>205 154</u>
<b>Not 14 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	15 151	10 793
	<u>15 151</u>	<u>10 793</u>
<b>Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Övriga kortfristiga skulder	2 165	450
	<u>2 165</u>	<u>450</u>
<b>Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	110 904	87 785
Upplupna räntekostnader	9 620	12 080
Upplupen revision	11 000	10 350
Förutbetalda årsavgifter och hyror	325 411	303 997
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 797
	<u>456 935</u>	<u>420 009</u>

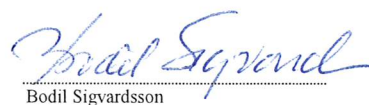
**Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

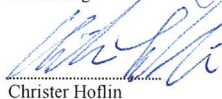
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

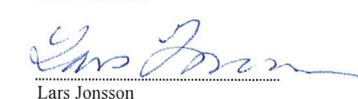
Datum 26.3 2024

  
Anna Ring

  
Anna Strandin

  
Bodil Sigvardsson

  
Christer Hoflin

  
Lars Jonsson

Vår revisionsberättelse har angivits 2024 - 09-09

  
Revisor vald av föreningsstämman  
Margaretha Andersson

  
BoRevison i Sverige AB  
**Anna Maria Christiansson**  
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 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 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 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

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.

### 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.

- 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 2023 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 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 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 revisionssed 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 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 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.

Frösön den 9/4 2024

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margaretha Andersson  
Av föreningen vald revisor