



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Frigga i Alingsås

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Frigga i Alingsås med säte i Alingsås org.nr. 716409-8910 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Freja 1	1986-10-10	1989
Freja 2	1986-10-10	1988 och 1989
Freja 3	1986-10-10	1989
Freja 4	1986-10-10	1988
Freja 5	1986-10-10	1988

#### Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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>
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11317
1	lokaler (hyresrätt)	275
12	lägenheter (hyresrätt)	683
<b>Totalt 127 objekt</b>		<b>12275</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 2 rok, 45 st 3 rok, 43 st 3.5 rok, 14 st 4 rok, 2 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Alingsås Freja GA:1	G:A		0 / 0	Kvartersstuga med inredning och utrustning, Väg och bilparkeringsplatser, Antenn och ledningar för tv och radio, Kablar för anslutning till kabel-tv

#### Totalt 1 objekt

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt-Göran Kullner	Ordförande	2018-07-03	
Gun Tengberg	Ledamot	2022-02-01	
Marie Berlin	Ledamot	2021-10-11	
Robert Strecker	Ledamot	2017-05-17	
Emanuele Lambertini	Ledamot	2023-11-13	
Peter Lundén	Ledamot	2022-05-16	
Annica Klockgård	Ledamot	2023-06-08	
Joakim Sjöstedt	Ledamot	2023-06-08	2023-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt-Göran Kullner, Peter Lundén samt Emanuele Lambertini. Joakim Sjöstedt har avgått i förtid.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt-Göran Kullner, Robert Strecker, Peter Lundén och Annica Klockgård.

Revisorer har varit: Jens Gerell med Per Helgesson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Theresa Montebelli (sammankallande), Andrea Bäckström samt Lars Högberg, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-12-11, på stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

Ärende: Beslut nr 2 avseende anpassning av föreningens stadgar till HSB normalstadgar 2023.

Beslut: Stämman beslutade att godkänna de föreslagna ändringarna till föreningens stadgar och anta HSB:s normalstadgar 2023.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2023-09-19.

### UNDER ÅRET HAR FÖLJANDE PERIODISKT/PLANERAT UNDERHÅLL GJORTS

Under året har samtliga fönster och fönsterdörrar i markplan bytts ut på Friggagatan och Sagagatan. Bytet omfattade totalt 536 fönsterenheter i 52 radhus. Därmed är bytet av samtliga fönsterenheter i föreningens bostadsrättslägenheter avslutat.

Totalt har det bytts 1395 fönsterenheter, i 114 radhus, under åren 2020-2023. Fönsterenheterna i radhusen är utbyta till underhållsfria fönster, med utsida av aluminium, och insida av vitlackerat trä. Åtgärden gör att föreningens framtida kostnader för underhåll av fönster upphör. Åtgärden har finansieras genom uttag ur underhållsfonden, och medför ingen förändring av årsavgifterna.

2 st uttjänta frånluftsvärmepumpar har bytts ut till Bosch 3800i. Frånluftsvärmepumparna byts ut fortlöpande när behov uppstår.

OVK-besiktning av lägenheter på Sagahöjd har genomförts.

En ny luftvärmepump har installerats i kvartersgårdens samlingslokal.

Stora delar av trottoarerna i området har fått ny asfaltsbeläggning, samt nytillkomna parkeringsytor i anslutning till Sagahöjd har asfalterats. I samband med asfaltering av trottoarerna, förbereddes för omplantering av 14 st trottoarträd. Planteringen av nya trottoarträd genomfördes på den gemensamma arbetsdagen under hösten. I samband med dessa arbeten placerades även 9 st blomlådor på trottoarerna i området.

### UNDER ÅRET HAR FÖLJANDE REPARATIONER GJORTS

Årets reparationsåtgärder har likt tidigare år i huvudsak berört frånluftsvärmepumparna i radhusen. Åtgärder har även gjorts på ventilationssystemet i Sagahöjds lägenheter. Ett par vattenskador samt skador på gatubelysningens elkablar medförde reparationsåtgärder.

### FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Inga underhållsprojekt är planerade under 2024.

2025 planeras underhållsåtgärder i Sagahöjds lägenheter.

2026-2027 är det enligt underhållsplanen dags för målning av samtliga bygggänder i föreningen.

De ökande räntenivåerna har medfört att föreningens räntekostnader ökat jämfört med tidigare år.

Förväntningarna är att räntetrycket kommer att minska något framöver vilket ger möjlighet till en mer långsiktig planeringshorisont vad gäller föreningens fastighetslån.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 179 och under året har det tillkommit 7 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	310	398	460	380	401
Skuldsättning, kr/kvm	7 005	7 046	7 087	7 128	7 168
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 598	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	11	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	63	58	55	56	44
Årsavgifter, kr/kvm	696	605	605	541	590
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	785	756	752	694	743
Nettoomsättning, tkr	9 580	9 263	9 221	8 346	9 011
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 257	-1 456	2 250	1 835	2 859
Soliditet, %	23	24	25	24	22

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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. I föreningens årsavgift 2023 ingår även Kabel-TV.

**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.

**Uppllysning vid förlust**

Föreningen redovisar ett negativt resultat, vilket i huvudsak beror på utfört underhåll av engångskaraktär i enlighet med bestämd underhållsplan. Det negativa resultatet är även hänförligt till årets lägesbild avseende ränteläget. Styrelsen följer ränteutvecklingen, och är aktiva med att få en så bra räntenivå som möjligt på föreningens lån. Likvida medel vid årets slut bedöms som starkt, årets rörelse- och räntekostnader har inte haft en betydande påverkan på kassaflödet.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	10 168 413	0	0	10 168 413
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 545 733	0	0	1 545 733
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 966 229	0	-1 973 808	11 992 421
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>25 680 375</b>	<b>0</b>	<b>-1 973 808</b>	<b>23 706 567</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 064 744	-1 455 526	1 973 808	4 583 026
Årets resultat, kr	-1 455 526	1 455 526	-2 256 858	-2 256 858
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 609 218</b>	<b>0</b>	<b>-283 050</b>	<b>2 326 168</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>28 289 593</b>	<b>0</b>	<b>-2 256 858</b>	<b>26 032 735</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 873 808 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	2 609 218
Årets resultat, kr	-2 256 858
Reservation till underhållsfond, kr	-2 900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 873 808
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 326 168</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>2 326 168</b>

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	9 579 556	9 262 891
Övriga rörelseintäkter	Not 2	58 116	11 112
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 637 672</b>	<b>9 274 003</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 170 901	-2 291 236
Underhållskostnader	Not 4	-4 873 808	-5 146 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 157 529	-1 100 054
Personalkostnader	Not 6	-232 793	-232 534
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 185 767	-1 200 642
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 620 797</b>	<b>-9 970 569</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>16 875</b>	<b>-696 565</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	553 431	49 145
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 827 164	-808 105
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 273 733</b>	<b>-758 960</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-2 256 858</b>	<b>-1 455 526</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	90 673 660	91 848 001
Inventarier	Not 12	57 126	68 552
		<u>90 730 787</u>	<u>91 916 554</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>90 731 287</b>	<b>91 917 054</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	27	27
Övriga fordringar	Not 15	3 970 670	4 749 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	292 275	1 528 160
		<u>4 262 972</u>	<u>6 277 822</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	19 144 333	19 700 000
Summa omsättningstillgångar		<b>23 407 305</b>	<b>25 977 822</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>114 138 592</b>	<b>117 894 875</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	11 714 146	11 714 146
Underhållsfond	11 992 421	13 966 229
	<u>23 706 567</u>	<u>25 680 375</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 583 026	4 064 744
Årets resultat	-2 256 858	-1 455 526
	<u>2 326 168</u>	<u>2 609 219</u>
Summa eget kapital	<b>26 032 735</b>	<b>28 289 593</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 22 000 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 63 990 382	86 490 382
Leverantörsskulder	213 699	533 202
Skatteskulder	167 636	144 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 1 734 140	2 437 534
	<u>66 105 857</u>	<u>89 605 282</u>
Summa skulder	<b>88 105 857</b>	<b>89 605 282</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>114 138 592</b>	<b>117 894 876</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 256 858	-1 455 526
Avskrivningar	1 185 767	1 200 642
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-1 071 091	-254 884
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 236 298	-1 279 410
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-999 425	1 314 307
Kassaflöde från löpande verksamhet	-834 218	-219 987
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 334 218</b>	<b>-719 987</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>24 308 075</b>	<b>25 028 061</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>22 973 856</b>	<b>24 308 075</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 100 år  
Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år *Bokningssystem*  
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 66 505 679 kr  
Förändring jämfört med föregående år 0 kr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter Bostäder	7 572 780	7 424 604
Årsavgifter Kabel-TV	306 432	306 432
Hysesintäkter	1 700 344	1 531 860
Övriga intäkter	0	-5
	<b>9 579 556</b>	<b>9 262 891</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter*	<b>58 116</b>	<b>11 112</b>
*Varav Elstöd	15 298	0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	89 070	108 683
Reparationer	252 166	322 194
El	70 509	100 812
Vatten	697 569	605 258
Sophämtning	326 188	314 824
Övriga avgifter	483 235	473 438
Förvaltningsarvoden	220 308	224 229
Övriga driftskostnader	31 856	141 798
	<b>2 170 901</b>	<b>2 291 236</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
VVS	277 909	366 713
Byggnad utvändigt	4 143 414	4 698 406
Markytor	452 485	80 984
	<b>4 873 808</b>	<b>5 146 103</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	1 058 718	1 018 680
Medlemsavgifter	43 200	43 200
Övriga externa kostnader	55 611	38 174
	<b>1 157 529</b>	<b>1 100 054</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	157 500	142 800
Revisorsarvode	6 000	6 000
Löner och andra ersättningar	8 000	10 000
Sociala kostnader	47 450	48 324
Kurser och konferenser	5 001	7 124
	<b>223 951</b>	<b>214 248</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Sociala kostnader	0	285
Pensionskostnader och förpliktelser	8 842	18 000
	<b>8 842</b>	<b>18 285</b>
	<b>232 793</b>	<b>232 534</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 174 341	1 174 341
Inventarier	11 426	26 301
	<b>1 185 767</b>	<b>1 200 642</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	2 309	0
Övriga ränteintäkter	551 122	49 145
	<b>553 431</b>	<b>49 145</b>

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 825 514	807 904
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	101
	Övriga finansiella kostnader	1 650	100
		<b>2 827 164</b>	<b>808 105</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>-2 256 858</b>	<b>-1 455 526</b>
	Avsättning till underhållsfond	-2 900 000	-4 000 000
	Disposition ur underhållsfond	4 873 808	5 146 103
	Resultat efter underhållspåverkan	-283 050	-309 423

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	116 483 646	116 483 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 483 646	116 483 646
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 015 645	-26 841 304
Årets avskrivningar	-1 174 341	-1 174 341
Utgående avskrivningar	-29 189 986	-28 015 645
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>87 293 660</b>	<b>88 468 001</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>3 380 000</b>	<b>3 380 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>90 673 660</b>	<b>91 848 001</b>
Taxeringsvärde för Freja 1, Freja 2, Freja 3, Freja 4		
Byggnad - bostäder	113 372 000	113 372 000
Byggnad - lokaler	113 372 000	113 372 000
Mark - bostäder	76 950 000	76 950 000
Mark - lokaler	76 950 000	76 950 000
Taxeringsvärde totalt	190 322 000	190 322 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	102 948 000	102 948 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	234 266	234 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 266	234 266
Ingående avskrivningar	-165 714	-139 413
Årets avskrivningar	-11 426	-26 301
Utgående avskrivningar	-177 140	-165 714
<b>Bokfört värde</b>	<b>57 126</b>	<b>68 552</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500



Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar	27	27			
	<b>27</b>	<b>27</b>			
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 829 523	4 608 075			
Skattekonto	141 147	141 560			
	<b>3 970 670</b>	<b>4 749 635</b>			
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	151 590	1 510 424			
Upplupna intäkter	140 685	17 736			
	<b>292 275</b>	<b>1 528 160</b>			
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-12-03	2024-03-03	3 mån	3,40%	750 000
					<b>750 000</b>
Fastränteplacering				750 000	6 700 000
Handelsbanken				18 394 333	13 000 000
				<b>19 144 333</b>	<b>19 700 000</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	849178	4,65%	2024-01-30	19 990 382	500 000
Stadshypotek	850014	4,73%	2024-10-30	44 000 000	0
Stadshypotek	850016	4,37%	2025-10-30	22 000 000	0
				85 990 382	500 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					500 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					63 490 382
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					63 990 382
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>22 000 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					83 490 382
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader		645 121		306 839	
Övriga upplupna kostnader		458 936		1 181 316	
Förutbetalda hyror och avgifter		630 083		949 379	
		<b>1 734 140</b>		<b>2 437 534</b>	

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Alingsås

Annica Klockgård Bengt-Göran Kullner Emanuele Lambertini

Gun Tengberg Marie Berlin Peter Lundén

Robert Strecker

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jens Gerell Emil Persson  
Av föreningen vald revisor BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Frigga i Alingsås, org.nr. 716409-8910

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Frigga i Alingsås 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. Revisornas 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.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed 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 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 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 Bostadsrättsförening Frigga i Alingsås 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jens Gerell  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Frigga i Alingsås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENGT-GÖRAN KULLNER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:41:16



**PETER LUNDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 16:09:43



**EMANUELE LAMBERTINI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:06:36



**ROBERT STRECKER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:13:23



**GUN TENGBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:57:33



**MARIE BERLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:46:50



**ANNICA KLOCKGÄRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 07:10:31



**JENS GERELL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 07:54:28



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 22:15:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Frigga i Alingsås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JENS GERELL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 07:57:01



**EMIL PERSSON**

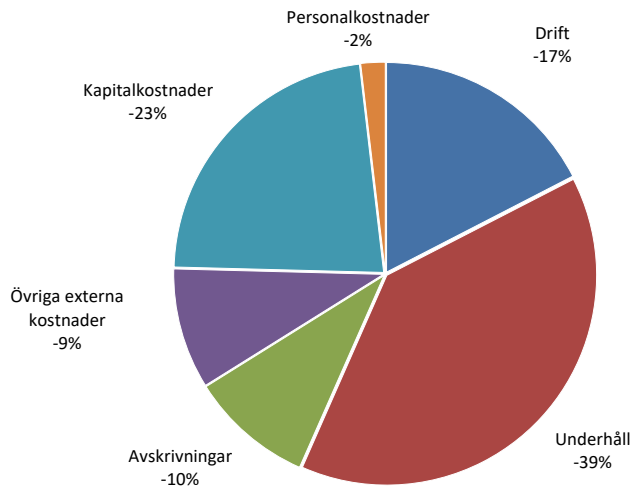
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 22:14:53

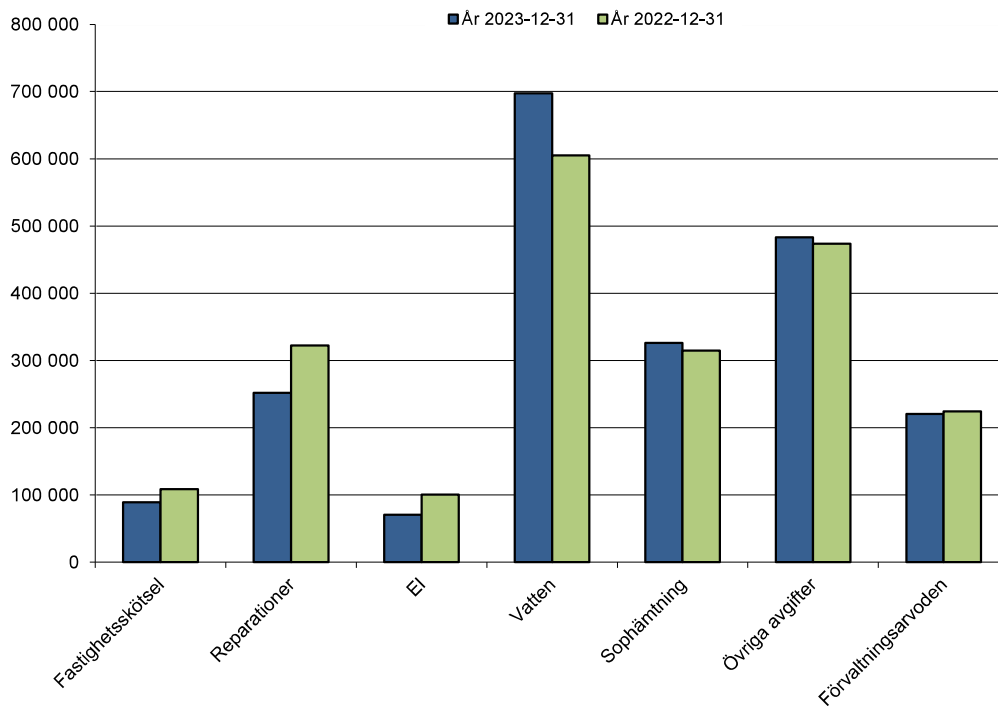




## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.