



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Froste i Köping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Froste i Köping med säte i KÖPING org.nr. 778500-1517 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Köping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Folke 1	1966-01-01	1966
Froste 1	1966-01-01	1966
Innerstaden 1:37	1966-01-01	1966
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lokaler (hyresrätt)	1309
79	p-platser	0
136	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9892
55	garageplatser	550
Totalt 282 objekt		11751

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 39 st 2 rok, 63 st 3 rok, 31 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eija Blomander	Ordförande
Seija Sarvela	Vice ordförande
Jesper Eriksson	Sekreterare
Camilla Johansson	Ledamot
Roger Eklund	Ledamot
Kjell Persson	Ledamot
Dan Eckerståhl	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Roger Eklund, Kjell Persson och Camilla Johansson.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Kjell Persson, Seija Sarvela, Eija Blomander och Jesper Eriksson, två i förening.

Revisorer har varit: Peter Lövdin med Pernilla Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ulrica Alm (sammankallande) och Malin Andersson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma var Camilla Johansson med Seija Sarvela som suppleant.

Vicevärd under året har varit Kjell Persson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30 på Hotell Scheele i Köping. På stämman deltog 36 st röstberättigade medlemmar.

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.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1993	Fasad
1994	Miljöhus
1997	Badrum
2008	Garagerenovering
2008	Lekplats, belysning gård
2012	Innergård
2017	Dörrar
2020	Fönster

Under året har föreningen utfört asfalteringsarbeten inkl. justering av brunn på parkeringsytan mot COOP-parkeringen, byte av två takfläktar, OVK-besiktning och smörjning/justering av samtliga lås i lägenhetsdörrarna.

Under året har också löpande reparationsarbeten skett som inte är direkt underhåll samt inköp av farthinder till innergården och uppsättning av grind till källartrapp av säkerhetsskäl.

Inför 2024 kommer föreningen att byta ut sina hissar samt byte ut gammal tvättstugeutrustning vid behov.

Ekonomi: Föreningen planerar att låna ca 3 miljoner till utbytet av hissarna.

Föreningen bedömer att närmsta tiden kommer avgifterna att justeras på grund av ökade driftkostnader och omvärldsfaktorer.

Medlemmarna har fått medlemsutskick inför sommaren och jul/nyår samt ett extra utskick under hösten.

Styrelsen har genomfört en gårdsgrillning samt luciakaffe för föreningens medlemmar. Expeditionen har varit bemannad en gång i månaden för medlemsärenden.

Föreningen har en epostadress: brf.froste@gmail.com

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 161.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	112	135	147	165	168
Skuldsättning, kr/kvm	963	1 027	1 066	1 104	469
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 144	1 220	1 266	1 312	545
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	1
Energikostnad, kr/kvm	151	138	142	127	128
Årsavgifter, kr/kvm	557	546	546	546	536
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	522	512	512	512	502
Nettoomsättning, tkr	5 938	5 817	6 017	6 020	5 700
Resultat efter finansiella poster, tkr	485	667	611	1 129	1 383
Soliditet, %	48	46	43	41	61

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 622 480	0	0	1 622 480
Underhållsfond, kr	4 900 554	0	119 860	5 020 414
S:a bundet eget kapital, kr	6 523 034	0	119 860	6 642 894
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 010 025	667 495	-119 860	4 557 660
Årets resultat, kr	667 495	-667 495	484 695	484 695
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 677 520	0	364 835	5 042 355
S:a eget kapital, kr	11 200 554	0	484 695	11 685 249

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 472 000 kr samt ianspråktagande skett med 352 140 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 677 520
Årets resultat, kr	484 695
Reservation till underhållsfond, kr	-472 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	352 140
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 042 355

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 042 355
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 938 072	5 817 473
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	720	114 692
Summa rörelseintäkter		5 938 792	5 932 165
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 268 440	-3 974 666
Planerat underhåll	Not 5	-352 140	-420 509
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-207 724	-224 408
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-503 320	-503 301
Summa rörelsekostnader		-5 331 624	-5 122 884
Rörelseresultat		607 168	809 282
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	97 778	10 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-220 251	-152 522
Summa finansiella poster		-122 473	-141 787
Årets resultat		484 695	667 495
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-472 000	-479 000
Disposition underhållsfond		352 140	420 509
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-119 860	-58 491
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		364 835	609 004

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	18 312 944	18 775 649
Mark	Not 11	568 000	568 000
Markanläggningar	Not 12	295 425	336 040
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	78 681	0
		<u>19 255 050</u>	<u>19 679 689</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 255 050</u>	<u>19 679 689</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	50	4 060
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 542 596	4 316 340
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	85 823	155 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>347 658</u>	<u>331 316</u>
		<u>4 976 127</u>	<u>4 807 624</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 976 127</u>	<u>4 807 624</u>
Summa tillgångar		<u>24 231 177</u>	<u>24 487 313</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 622 480	1 622 480
Underhållsfond		5 020 415	4 900 554
		<u>6 642 895</u>	<u>6 523 034</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 557 659	4 010 025
Årets resultat		484 695	667 495
		<u>5 042 354</u>	<u>4 677 520</u>
Summa eget kapital		<u>11 685 249</u>	<u>11 200 554</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	11 057 480	7 453 480
		<u>11 057 480</u>	<u>7 453 480</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	256 000	4 612 000
Leverantörsskulder		328 392	267 205
Aktuell skatteskuld		6 951	6 951
Fond för inre underhåll		109 531	115 475
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	72 766	61 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	714 808	770 516
		<u>1 488 448</u>	<u>5 833 279</u>
Summa skulder		<u>12 545 928</u>	<u>13 286 759</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>24 231 177</u>	<u>24 487 313</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	484 695	667 495
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	503 320	503 301
Kassaflöde från löpande verksamhet	988 015	1 170 796
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	57 753	-97 168
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	11 169	-78 923
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 056 937	994 705
Investeringsverksamhet		
Pågående investeringar i fastighet, hissar	-78 681	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-78 681	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-752 000	-456 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-752 000	-456 000
Årets kassaflöde	226 256	538 705
Likvida medel vid årets början	4 316 340	3 777 635
Likvida medel vid årets slut	4 542 596	4 316 340

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 1,34 %

Markanläggningar 5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 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 7 961 871 kr. (7 961 871 kr)

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, värme och vatten ingår	5 512 092	5 404 068
Hyror, lokaler, garage, parkering	587 407	582 294
Övriga avgifter	8 988	8 988
Övriga intäkter	22 136	15 633
Bruttoomsättning	6 130 623	6 010 983
Hyresrabatter och övriga avdrag	-3	-60
Hyresbortfall	-192 548	-193 450
	5 938 072	5 817 473
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	720	70 498
Återbäring försäkringsbolag	0	44 194
	720	114 692
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	597 389	576 087
Reparationer	335 934	335 176
El	272 621	275 665
Uppvärmning	1 009 663	844 694
Vatten	491 100	500 856
Sophämtning	265 718	247 376
Övriga avgifter	675 415	652 008
Förvaltningskostnader	271 549	235 747
Fastighetsavgift	211 980	211 980
Övriga driftskostnader	137 071	95 078
	4 268 440	3 974 666
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	352 140	420 509
	352 140	420 509
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	108 529	122 675
Vicevärdsarvode	49 524	49 524
Övriga arvoden	3 000	3 000
Revisorsarvode	7 026	6 714
Löner och andra ersättningar	0	274
Sociala kostnader	39 645	42 221
	207 724	224 408
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	462 705	462 706
Markanläggningar	40 615	40 595
	503 320	503 301
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	95 867	10 571
Ränteintäkter skattekonto	1 902	113
Övriga finansiella intäkter	9	51
	97 778	10 735
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	220 056	152 282
Övriga finansiella kostnader	195	240
	220 251	152 522

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	34 441 648	34 441 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 441 648	34 441 648
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 665 998	-15 203 292
Årets avskrivningar	-462 705	-462 706
Utgående avskrivningar	-16 128 704	-15 665 998
Bokfört värde	18 312 944	18 775 649
Taxeringsvärde för Froste 1 i Köping. Värdeår 1965.		
Byggnad - bostäder hyreshus	48 000 000	48 000 000
Byggnad - lokaler	1 875 000	1 875 000
	49 875 000	49 875 000
Mark - bostäder hyreshus	11 600 000	11 600 000
Mark - lokaler	1 443 000	1 443 000
	13 043 000	13 043 000
Taxeringsvärde totalt	62 918 000	62 918 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	568 000	568 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	568 000	568 000
Bokfört värde	568 000	568 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	802 700	802 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	802 700	802 700
Ingående ackumulerade avskrivningar	-466 660	-426 065
Årets avskrivningar	-40 615	-40 595
Utgående avskrivningar	-507 275	-466 660
Bokfört värde	295 425	336 040
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar, hissar	78 681	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 681	0

2023 ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	50	4 060
	50	4 060

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	85 823	109 510
Övriga fordringar	0	46 398
	85 823	155 908

Not 16 Eget kapital				
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 622 480	4 900 554	4 010 025	667 495
Omföring av årets resultat enligt årstämma			667 495	-667 495
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-352 140	352 140	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		472 000	-472 000	
Årets resultat				484 695
Belopp vid årets slut	1 622 480	5 020 414	4 557 660	484 695

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Västra	M 6956387895	4,04%	2026-04-01	3 860 000	40 000
Sparbanken Västra	M 6956388034	1,14%	2025-05-01	3 860 000	40 000
Sparbanken Västra	M 9653903568	1,26%	2026-02-28	1 189 500	126 000
Stadshypotek AB	231926	1,47%	2025-03-01	2 403 980	50 000
				11 313 480	256 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 057 480**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 10 033 480

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar 22 401 000 22 401 000

varav frigjorda 0 0

Summa ställda säkerheter **22 401 000** **22 401 000**

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	256 000	456 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	4 156 000
	256 000	4 612 000

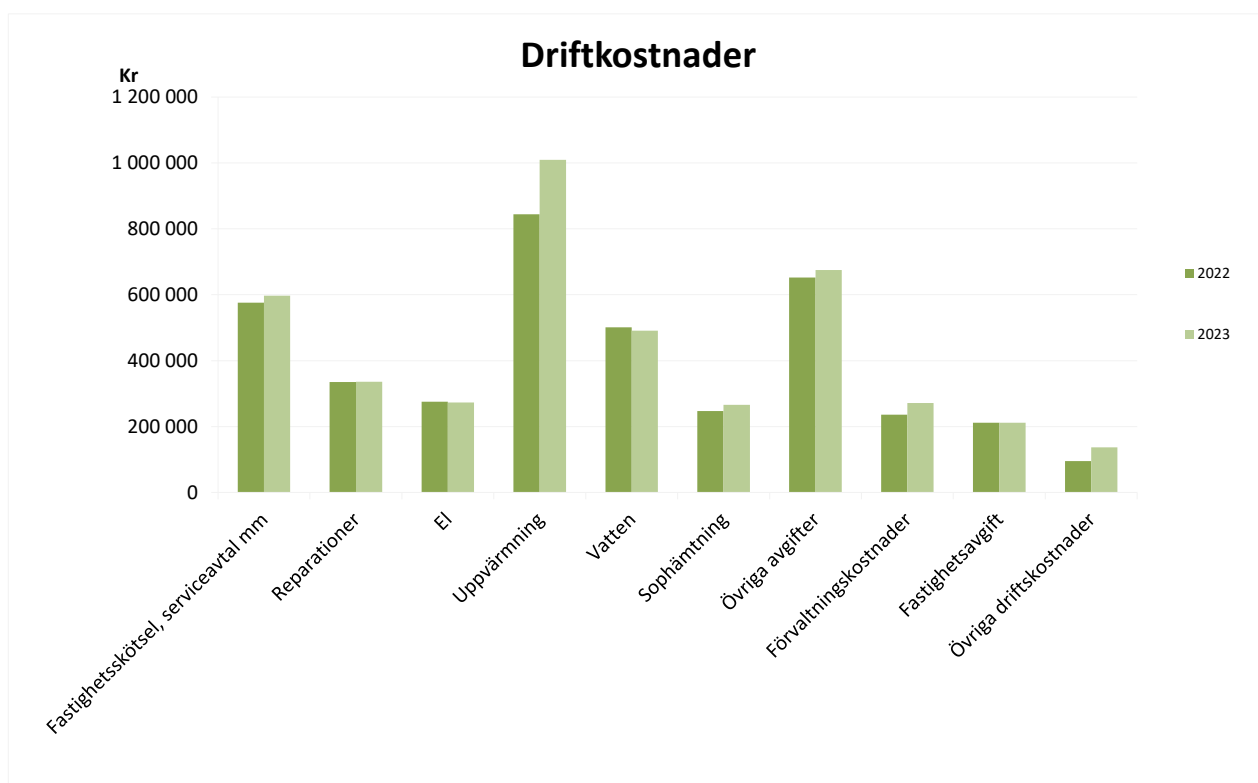
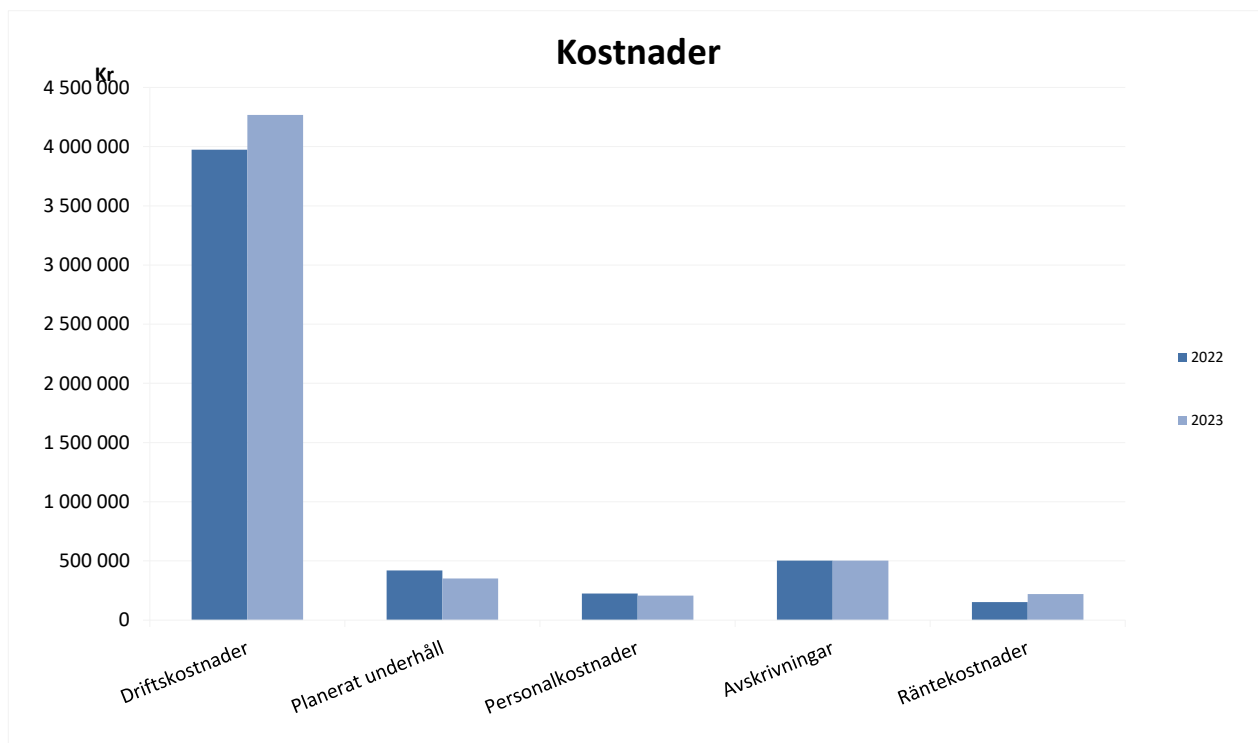
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	35 014	29 109
Källskatt	37 752	32 024
Mervärdesskatt	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	72 766	61 133

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	500 540	491 801
Upplupna räntekostnader	19 551	10 655
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	194 717	268 060
	714 808	770 516

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Köping, 2024		
Digitalt signerad av		
..... Camilla Johansson	 Dan Eckerstahl	 Eija Blomander
..... Jesper Eriksson	 Kjell Persson	 Seija Sarvela
..... Roger Eklund		
Vår revisionsberättelse har lämnats 2024		
..... Peter Lövdin Av stämman vald revisor	 Joakim Mattsson BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Froste i Köping för 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 bostadsrättsskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.



- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Froste i Köping för 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 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.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Lövdin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Froste i Köping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EIJA BLOMANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 16:29:55



DAN ECKERSTÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 09:50:35



JESPER ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:19:14



ROGER EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 18:36:29



SEIJA SARVELA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 12:41:47



KJELL PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 10:22:56



CAMILLA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 19:29:22



PETER LÖVDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:48:31



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:57:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Froste i Köping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER LÖVDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:49:20



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:57:42



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Froste i Köping



116

KR/KVM

SPARANDE



983

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



154

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



557

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 116 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.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 983 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 154 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 557 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.

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.