



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Frösjöhusen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Frösjöhusen med säte i Gnesta org.nr. 769632-9189 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Gnesta kommun med adress Margretedalsvägen 13 A och 13 B.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Prästhopen 2:13	2017-02-14	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Fastighetsägarnas egen försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg inår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	p-platser	0
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 625
Totalt 69 objekt		2 625

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 16 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gnesta Prästhopen GA:2	G:A	717918-3442	30 / 100	Väg

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marie Björk	Ordförande	2023-06-13
Suada Ahmetspahic	Ledamot	2023-06-13
Franz Rühmland	Ledamot	2023-06-13
Petter Furå	Ledamot	2023-06-13
Josefin Löfgren	Ledamot	2023-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Björk, Suada Ahmetspahic, Franz Rühmland, Petter Furå och Josefin Löfgren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Marie Björk och Josefin Löfgren.

Revisorer under årete har varit BoRevision AB, vald av stämman.

Valberedning har varit: Rolf Gittliz, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 16 medlemmar. Extra stämma hölls 2023-11-09 och 2023-12-06 med anledning av antagande av nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +11%.

En förändring av årsavgiften med +20% 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i januari 2023.

Obligatorisk OVK-kontroll har genomförts och i samband med det har nya filter installerats i ventilationssystemet i samtliga lägenheter. Dessutom har fågelskydd monterats på takgavlarna för att minimera problemet med fågelspillning.

Enligt underhållsplanen finns inga kostnadskrävande åtgärder planerade under perioden 2024 - 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Det har inte genomförts några större åtgärder fram till och med 2023.

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Warensce stad Gnesta	Lokalvård
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Solör bioenergi	Fjärrvärme
Gnesta kommun	Vatten/Renhållning
Proinova Agency AB	
Fastighetsägarnas	Fastighetsförsäkring
Per Klasson Lantbruk och entreprenad	Snöröjning div gårdsarbete
Great Secutity Gnesta	Lås och nycklar

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

Föreningen följer framtagna underhållsplan och har inga planerade åtgärder för fastigheten de närmaste 5 åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	171	179	173	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 207	13 276	13 345	13 415	13 484
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 207	13 276	13 345	0	0
Räntekänslighet, %	18	21	21	0	0
Energikostnad, kr/kvm	157	155	162	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	714	643	643	643	643
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	744	678	675	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 951	1 779	1 772	1 767	1 755
Resultat efter finansiella poster, tkr	-408	-314	-311	-376	-363
Soliditet, %	56	56	56	56	56

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. **Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.**

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.

Uppllysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror på föreningens avskrivningar samt ökade räntekostnader. Styrelsen har beslutat höja avgiften med 20% 2024-01-01. Enligt underhållsplanen står föreningen ej inför några större underhåll eller investeringar de närmaste åren.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 789 990	0	0	62 789 990
Underhållsfond, kr	783 000	0	179 600	962 600
S:a bundet eget kapital, kr	63 572 990	0	179 600	63 752 590
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-18 905 484	-314 426	-179 600	-19 399 509
Årets resultat, kr	-314 426	314 426	-407 647	-407 647
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-19 219 910	0	-587 247	-19 807 156
S:a eget kapital, kr	44 353 080	0	-407 647	43 945 434

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 271 000 kr samt ianspråktagande skett med 91 400 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	-19 219 909
Årets resultat, kr	-407 647
Reservation till underhållsfond, kr	-271 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	91 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 807 156

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-19 807 156

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 951 725	1 778 591
Summa rörelseintäkter		1 951 725	1 778 591
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-835 756	-776 074
Övriga externa kostnader	4	-124 452	-119 074
Personalkostnader och arvoden	5	-24 654	-18 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-765 664	-765 664
Summa rörelsekostnader		-1 750 526	-1 679 689
Rörelseresultat		201 199	98 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-608 937	-413 328
Summa finansiella poster		-608 846	-413 328
Resultat efter finansiella poster		-407 647	-314 426
Årets resultat		-407 647	-314 426

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	77 412 429	78 178 094
Summa materiella anläggningstillgångar		77 412 429	78 178 094
Summa anläggningstillgångar		77 412 429	78 178 094
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 208
Övriga fordringar	7	1 507 940	1 263 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	7 142	8 298
Summa kortfristiga fordringar		1 515 082	1 278 189
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	0	156
Summa kassa och bank		0	156
Summa omsättningstillgångar		1 515 082	1 278 345
SUMMA TILLGÅNGAR		78 927 511	79 456 439

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 789 990	62 789 990
Fond för yttre underhåll		962 600	783 000
Summa bundet eget kapital		63 752 590	63 572 990
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 399 509	-18 905 484
Årets resultat		-407 647	-314 426
Summa fritt eget kapital		-19 807 156	-19 219 910
Summa eget kapital		43 945 434	44 353 080
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	22 629 786	23 716 986
Summa långfristiga skulder		22 629 786	23 716 986
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	12 039 693	11 133 693
Leverantörsskulder		48 482	35 566
Aktuella skatteskulder		0	6
Övriga skulder	13	0	7 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	264 116	209 359
Summa kortfristiga skulder		12 352 291	11 386 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 927 511	79 456 439

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-407 647

-314 426

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

765 664

765 664

Resultat efter finansiella poster**358 017****451 238****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

6 208

-3 538

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 120

-172

Förändring av leverantörsskulder

12 916

4 675

Förändring av kortfristiga skulder

47 005

-16 281

Kassaflöde från den löpande verksamheten**419 026****435 922****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-181 200

-181 200

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-181 200****-181 200****Årets kassaflöde****237 826****254 722****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 263 839

1 009 116

Likvida medel vid årets slut**1 501 665****1 263 838**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 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.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 94 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 17 072 kronor.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	1 874 304	1 688 616
Hyror	66 600	66 600
Hysesbortfall	-750	-900
Elstöd Skatteverket	6 228	0
Övriga intäkter	5 343	24 275
Summa nettoomsättning	1 951 725	1 778 591

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	298
Löpande underhåll	77 950	117 091
Underhåll enligt plan	91 400	18 300
Elavgifter	42 981	55 823
Uppvärmningsavgifter	228 243	194 961
Vatten och avlopp	139 880	155 345
Sophämtning	86 713	79 523
Försäkringar	42 576	41 072
Fastighetsskötsel	126 012	102 056
Övriga kostnader	0	11 605
Summa driftskostnader	835 755	776 074

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Revisionsarvoden	16 975	13 300
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	71 596	66 740
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	11 638	0
Övriga förvaltningskostnader	959	800
Konsultarvoden	0	9 625
Möteskostnader	540	0
Överlåtelseavgift	3 938	9 608
Pantförskrivningsavgift	525	3 378
Kreditupplysning	405	595
Kontorsmaterial och trycksaker	1 078	1 183
Datakommunikation	735	647
Övriga externa kostnader	12 554	10 950
Inkassokostnader	3 509	2 249
Summa övriga externa kostnader	124 452	119 075

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	18 225	13 607
Sociala avgifter	4 939	3 670
Övriga personalkostnader	1 490	1 600
Summa personalkostnader och arvoden	24 654	18 877

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2117.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2018.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	76 566 414	76 566 414
Ingående anskaffningsvärde mark	5 440 000	5 440 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 006 414	82 006 414
Ingående avskrivningar	-3 828 320	-3 062 656
Årets avskrivningar	-765 664	-765 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 593 984	-3 828 320
Utgående redovisat värde	77 412 430	78 178 094
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 800 000	6 800 000
Totalt taxeringsvärde	45 800 000	45 800 000

Fastighetsbeteckning: Prästhopen 2:13

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 276	0
Avräkningskonto HSB	1 501 664	1 263 683
Summa övriga fordringar	1 507 940	1 263 683

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 142	8 298
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 142	8 298

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Konto Danske bank	0	156
Summa kassa och bank	0	156

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Konv datum	Lånebelopp	Lånebelopp
Låneinstitut	%		2023-12-31	2022-12-31
Danske Bank	0,81	2024-04-02	11 858 493	11 858 493
Danske Bank	1,10	2025-03-01	11 858 493	11 858 493
Danske Bank	4,09	2026-03-31	10 952 493	11 133 693
			34 669 479	34 850 679
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 858 493	-10 952 493
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-181 200	-181 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			22 629 786	23 716 986

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	724 800
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	33 763 479

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
Summa ställda säkerheter	55 000 000	55 000 000

Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	12 039 693	11 133 693
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 039 693	11 133 693

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	4 079
Lagstadgade sociala avgifter	0	3 670
Summa övriga kortfristiga skulder	0	7 749

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	10 350	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	2 775	0
Upplupna räntekostnader	3 747	1 093
Förutbetalda hyror och avgifter	168 879	144 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 366	63 554
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	264 117	209 358

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Frösjöhusen i Gnesta med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Marie Björk

Josefin Löfgren

Franz Rühmland

Petter Furå

Suada Ahmetspahic

Min revisionsberättelse har lämnats

Andreas Holman
Revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Frösjöhusen, org.nr. 769632-9189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Frösjöhusen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Frösjöhusen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
BoRevision i Sverige AB

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARIE BJÖRK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:51:47



SUADA AHMETSPAHIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:53:35



JOSEFIN LÖFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:49:11



PETTER FURÅ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 09:52:47



FRANZ RÜHMLAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:50:47



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 10:13:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 10:12:47



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.