



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Frösödal på Frösön

Sparande 243 kr/kvm	Investeringsbehov 9 705 kr/kvm	Skuldsättning 893 kr/kvm
Räntekänslighet 1 %	Energikostnad 196 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 793 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
243 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandes är tillfredställande utifrån styrelsens erfarenhet från tidigare år och planerade åtgärder.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
9 705 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Styrelsen följer upprättad underhållsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
893 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen är låg.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningen har en låg känslighet för ränteförändringar, Styrelsen har arbetat aktivt med olika bindningstider samt att amortera av lån och lösa lån.

NYCKELTAL



Energikostnad
196 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad är under riktmärket och består till största del av fjärrvärmekostnad.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger fastigheten, d v s ingen tomträtt.

NYCKELTAL



Årsavgift
793 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften höjdes fr o m 2025-01-01 med 6% p.g.a ökade driftkostnader avseende el, fjärrvärme och vatten.

Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el, vatten och bredband.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Frösödal på Frösön med säte i Östersund org.nr. 793200-0628 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fiolen 1	1957-11-07	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 934
20	garageplatser	300
1	Fritidsrum (under mark)	20
Totalt 102 objekt		5 254

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

Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Strandin och Anna Ring.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i föreningen av Lars Jonsson, Christer Hoflin, Anna Strandin och Anna Ring.

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

Valberedning har varit: Margareta Ring, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes 2024-05-21. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar + 1 övrig.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 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 2024-06-06, varvid planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2019	Ny lekställning.
2021	Bytt dörrar i cykelrummen.
2022	Renovering tvättavdelning. Torkskåp
2024	Byte lägenhets- och förrådsdörrar Byte trapp utanför Fritzhemsgatan 63 A Radonmätning

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen uppdaterar årligen underhållsplanen för att planera kommande underhållsbehov.

Årtal	Åtgärd
2025	Åtgärder utifrån radonmätning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	243	213	227	281	206
Skuldsättning, kr/kvm	893	925	1 144	1 696	1 819
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	951	985	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	196	179	175	181	149
Årsavgifter, kr/kvm	793	749	710	700	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	786	744	780	791	757
Nettoomsättning, tkr	4 130	3 909	3 848	3 783	3 751
Resultat efter finansiella poster, tkr	515	566	436	826	529
Soliditet, %	70	68	65	55	51

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	389 386	0	0	389 386
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	290 834	0	0	290 834
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 941 967	0	-129 750	3 812 217
S:a bundet eget kapital, kr	4 622 187	0	-129 750	4 492 437
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 181 502	566 352	129 750	7 877 604
Årets resultat, kr	566 352	-566 352	515 088	515 088
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 747 854	0	644 838	8 392 692
S:a eget kapital, kr	12 370 041	0	515 088	12 885 129

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 104 000 kr samt ianspråktagande skett med 233 750 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 747 854
Årets resultat, kr	515 088
Reservation till underhållsfond, kr	-104 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	233 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 392 692

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 392 692
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 130 463	3 909 488
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 130 463	3 909 488
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 332 449	-2 289 743
Underhåll enligt plan	Not 4	-233 750	-51 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-379 854	-355 943
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-45 932	-39 290
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-526 795	-498 520
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-16 333	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 535 114	-3 235 369
RÖRELSERESULTAT		595 349	674 119
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 989	3 892
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 251	-111 659
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-80 262	-107 767
ÅRETS RESULTAT		515 088	566 352



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 134 845	15 358 473
Summa materiella anläggningstillgångar		16 134 845	15 358 473
Summa anläggningstillgångar		16 134 845	15 358 473
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		981	1 117
Avräkningskonto HSB		1 801 538	2 326 528
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	83 103	81 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	336 633	319 541
Summa kortfristiga fordringar		2 222 255	2 728 592
Summa omsättningstillgångar		2 222 255	2 728 592
SUMMA TILLGÅNGAR		18 357 100	18 087 065

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	389 386	389 386
Upplåtelseavgifter	290 834	290 834
Fond för yttre underhåll	3 812 217	3 941 967
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 492 437	4 622 187
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 877 604	7 181 502
Årets resultat	515 088	566 352
<i>Summa fritt eget kapital</i>	8 392 691	7 747 854
Summa eget kapital	12 885 129	12 370 041
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 123 875 000	4 690 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 875 000	4 690 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12815 000	170 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13190 627	200 627
Leverantörsskulder	134 325	182 146
Aktuell skatteskuld	Not 1412 237	15 151
Övriga kortfristiga skulder	Not 155 988	2 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16438 795	456 935
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 596 971	1 027 024
Summa skulder	5 471 971	5 717 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 357 100	18 087 065

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	595 349	674 119
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	526 795	498 520
Utrangering lgh dörrar	16 333	0
	<u>1 138 477</u>	<u>1 172 639</u>
Erhållen ränta	4 989	3 892
Erlagd ränta	-85 571	-114 119
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 057 895</u>	<u>1 062 412</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 653	2 636
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-74 733	104 711
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>964 510</u>	<u>1 169 759</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter nya lgh dörrar	-1 319 500	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 319 500</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amortering av lån	-170 000	-238 000
Slutamortering av lån	0	-573 932
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-170 000</u>	<u>-811 932</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-524 990</u>	<u>357 827</u>
Likvida medel vid årets början	2 326 528	1 968 701
Likvida medel vid årets slut	<u>1 801 538</u>	<u>2 326 528</u>
	<u>-524 990</u>	<u>357 827</u>

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 789 852	3 575 460
Årsavgift TV/bredband	121 500	121 500
Hysesintäkt lokaler	1 380	1 380
Hysesintäkt garage och bilplatser	188 027	188 694
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 866	14 316
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 838	8 138
	4 130 463	3 909 488

I Årsavgift ingår el, värme och vatten

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-77 186	-135 909
El	-120 193	-134 334
Uppvärmning	-654 410	-583 000
Vatten	-256 147	-222 538
Renhållning	-180 808	-145 227
TV, bredband, iptelefoni	-201 486	-201 409
Obligatoriska besiktningar	-47 068	-23 940
Serviceavtal	-45 958	-66 748
Förvaltningskostnader	-489 207	-532 475
Försäkringar	-92 701	-82 206
Fastighetsskatt	-136 490	-133 210
Övriga driftskostnader	-30 796	-28 747
	-2 332 449	-2 289 743

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga tvättmaskiner	0	-51 874
Underhåll huskropp utvändigt nya terrängtrappor	-233 750	0
	-233 750	-51 874

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 125	-11 650
Övriga förvaltningskostnader	-307 101	-285 990
Kostnader överlåtelse och panter	-19 931	-13 284
Konsulter	-3 338	-12 719
Förbrukningsinventarier	-3 060	0
Medlemsavgifter HSB	-32 300	-32 300
	-379 854	-355 943

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-34 400	-30 200
Övriga arvoden	-1 400	0
Revisionsarvode	-2 650	-2 650
Sociala avgifter	-7 482	-6 440
	-45 932	-39 290

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-526 795	-498 520
	-526 795	-498 520

Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Utrangering restpost lgh dörrar	-16 333	0
	-16 333	0

2024-12-31 2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 081 985	25 081 985
Årets utrangering restpost lgh dörrar	-24 600	0
Årets investering byggnader lgh dörrar	1 319 500	0
Ingående anskaffningsvärde mark	141 600	141 600
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	251 759	251 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 770 244	25 475 344

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 865 112	-9 366 592
Årets utrangering restpost lgh dörrar	8 267	0
Årets avskrivningar byggnader	-526 795	-498 520
Ingående avskrivningar markanläggningar	-251 759	-251 759
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 635 399	-10 116 871

Utgående redovisat värde

16 134 845 15 358 473

Redovisade värden byggnader	15 993 245	15 216 873
Redovisade värden mark	141 600	141 600

Fastighetsbeteckning: Fiolen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	42 000 000	14 600 000	56 600 000	56 600 000
Lokaler	1971	323 000	286 000	609 000	609 000
		42 323 000	14 886 000	57 209 000	57 209 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 224 000	10 224 000
Summa ställda säkerheter	10 224 000	10 224 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	83 103	81 406
	83 103	81 406

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	103 096	92 701
Förutbetalad kabel-TV och bredband	49 867	49 862
Förutbetalad administration	82 243	78 716
Förutbetalad fastighetsskötsel	101 427	98 262
	336 633	319 541

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,16%	2026-04-30	2 460 000	40 000
Stadshypotek	1,60%	2025-12-01	705 000	60 000
Stadshypotek	2,86%	2027-04-30	1 525 000	70 000
			4 690 000	170 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 875 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	110 000
Lån som ska konverteras inom ett år	705 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	815 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	680 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 840 000

2024-12-31 2023-12-31

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	200 627	205 154
Uttag	-10 000	-4 527
	190 627	200 627

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	12 237	15 151
	12 237	15 151

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	5 988	2 165
	5 988	2 165

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	107 646	110 904
Upplupna räntekostnader	9 300	9 620
Upplupen revision	12 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	309 849	325 411
	438 795	456 935

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Ring.....
Anna Strandin.....
Bodil Hansson.....
Christer Hoflin.....
Lars Jonsson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Margaretha Andersson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Frösödal på Frösön, org.nr. 793200-0628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Frösödal på Frösön för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Frösödal på Frösön för räkenskapsåret 2024 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margaretha Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Frösödal på Frösön signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS JONSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 23:27:45



ANNA RING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 21:29:50



ANNA STRANDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 00:35:45



BODIL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 13:24:03



CHRISTER HOFLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 18:18:21



MARGARETHA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:36:06



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 15:22:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Frösödal på Frösön signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARGARETHA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:37:27



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 15:21:51



HSB – där möjligheterna bor

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.