



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Frostbrunnsparken 1



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Frostbrunnsparken 1 med säte i Borlänge org.nr. 769633-2332 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Buskåker 1:4 i Borlänge kommun med adresserna Tunavägen 258, 260 samt Buskåkersvägen 9 och 11. På fastigheten finns fyra bostadshus i tre plan.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Buskåker 1:4	2019-01-21	2019

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3635
41	förråd	123
33	p-platser i carport	437
8	p-platser med motorvärmare	96
<b>Totalt 123 objekt</b>		<b>4291</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 17 st 3 rok, 15 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Mälardalarna.

Lokalvård har utförts av Dala Proffs AB.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thom Mathisen	Ordförande
Mikael Jonsson	Vice ordförande
Pia Liljeholm	Sekreterare
Eva Edmунdh	Ledamot
Susanne Larsson	Ledamot
Johan Nilsson	Ledamot
Bertil Johansson	Suppleant
Amanda Gard	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Pia Liljeholm, Mikael Jonsson, Eva Edmунdh, Bertil Johansson och Amanda Gard. Styrelsen har under året hållit 16 protokoll förda styrelsemöten. Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter och firman tecknas två ledamöter i förening. Revisorer har varit KPMG samt föreningsvalda revisor Maria Björkman och Mats Gummesson. Valberedning har varit Agneta Fjellstedt och Åsa Jonsson.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30. På stämman deltog 22 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Brf Frostbrunnsparken har inlett under 2021 en rättslig process mot tidigare styrelseledamöterna Katarina Hultqvist, Jan-Erik Hultqvist och Yvonne Viberg. Föreningen färdigställer fastigheter och mark enligt de utlovade åtgärderna i prospektet. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat att höja årsavgifterna med 4 % för bostadsrätter. Årsavgifterna uppgår därefter till 669 kr /kvm. Överföring till fond för yttre underhåll har skett enligt budgetering. 2022 år fonderingsbehov uppgår till 50 000 kr.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020-22	Färdigställt och åtgärdat fel på fastigheten
2022	Balkongtak, fönster, målning

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

Årtal	Ändamål
2023	Gästparkeringar, obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	9	235	274	54	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 319	9 414	9 096	8 211	0
Räntekänslighet, %	14	15	15	14	0
Energikostnad, kr/kvm	101	95	106	97	0
Driftskostnad, kr/kvm	506	289	225	165	0
Årsavgifter, kr/kvm	643	625	607	607	0
Totala intäkter, kr/kvm	666	639	611	425	0
Nettoomsättning, tkr	2 420	2 321	2 222	322	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 635	-906	-91	197	0
Soliditet, %	70	70	71	48	0

\*nyckeltalen för 2019 avser okt-dec.

**Sparande:**

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.

**Skuldsättning:**

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.

**Räntekänslighet:**

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.

**Energikostnad:**

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.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	83 328 000	0	0	83 328 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	46 934	0	50 000	96 934
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>83 374 934</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>	<b>83 424 934</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	59 315	-905 886	-50 000	-896 571
Årets resultat, kr	-905 886	905 886	-1 635 439	-1 635 439
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-846 571</b>	<b>0</b>	<b>-1 685 439</b>	<b>-2 532 010</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>82 528 363</b>	<b>0</b>	<b>-1 635 439</b>	<b>80 892 924</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-846 571
Årets resultat, kr	-1 635 439
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 532 010</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 532 010</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 404 259	2 321 369
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	15 987	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 420 246</b>	<b>2 321 369</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 839 598	-1 048 863
Planerat underhåll	Not 5	0	-107 066
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-9 238	-10 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 668 761	-1 653 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 517 597</b>	<b>-2 819 917</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 097 351</b>	<b>-498 548</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 556	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-539 644	-407 339
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-538 088</b>	<b>-407 339</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 635 439</b>	<b>-905 886</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-50 000	-154 000
Disposition underhållsfond		0	107 066
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-50 000	-46 934
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-1 685 439</b>	<b>-952 820</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	110 306 005	111 449 366
Mark	Not 11	4 125 000	4 125 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	300 000
		<u>114 431 005</u>	<u>115 874 366</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>114 431 005</u>	<u>115 874 366</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	3 325	1 534
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		619 810	1 298 485
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 361	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>28 763</u>	<u>26 293</u>
		653 259	1 326 312
Summa omsättningstillgångar		<u>653 259</u>	<u>1 326 312</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>115 084 264</u></b>	<b><u>117 200 678</u></b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		83 328 000	83 328 000
Underhållsfond		96 934	46 934
		<u>83 424 934</u>	<u>83 374 934</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-896 571	59 315
Årets resultat		-1 635 439	-905 886
		<u>-2 532 010</u>	<u>-846 571</u>
Summa eget kapital		<u>80 892 924</u>	<u>82 528 363</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	23 152 430	0
		<u>23 152 430</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	10 721 080	34 218 510
Leverantörsskulder		41 153	83 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	276 677	370 201
		<u>11 038 910</u>	<u>34 672 315</u>
Summa skulder		<u>34 191 340</u>	<u>34 672 315</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>115 084 264</b></u>	<u><b>117 200 678</b></u>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 635 439	-905 886
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 668 761	1 653 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>33 322</u>	<u>747 114</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 622	383 360
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-135 975</u>	<u>-236 454</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-108 275	894 020
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-225 400	-900 565
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-300 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-225 400	-1 200 565
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-345 000	-182 655
Nya lån	<u>0</u>	<u>1 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-345 000	817 345
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-678 675</b>	<b>510 800</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 298 485</b>	<b>787 685</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>619 810</b>	<b>1 298 485</b>

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 1,4 %

#### 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 2023 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.

#### Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 338 704	2 271 004
Hyror	29 240	23 400
Övriga avgifter	27 330	8 728
Övriga intäkter	8 985	18 237
	<u>2 404 259</u>	<u>2 321 369</u>
	<b>2 404 259</b>	<b>2 321 369</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	15 987	0
	<u>15 987</u>	<u>0</u>
	<b>15 987</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	119 262	65 368
Reparationer, återställande av fel på fastigheten	1 018 690	215 568
El	64 246	51 333
Uppvärmning	205 290	198 249
Vatten	99 260	96 855
Sophämtning	48 283	42 647
Övriga avgifter	65 665	57 963
Förvaltningskostnader	177 358	92 735
Övriga driftskostnader	41 545	228 144
	<u>1 839 598</u>	<u>1 048 863</u>
	<b>1 839 598</b>	<b>1 048 863</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll installationer	0	30 000
Underhåll enligt plan	0	77 066
	<u>0</u>	<u>107 066</u>
	<b>0</b>	<b>107 066</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	4 988	7 000
Övriga arvoden	4 250	0
Löner och andra ersättningar	0	1 748
Sociala kostnader	0	2 240
	<u>9 238</u>	<u>10 988</u>
	<b>9 238</b>	<b>10 988</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 668 761	1 653 000
	<u>1 668 761</u>	<u>1 653 000</u>
	<b>1 668 761</b>	<b>1 653 000</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	1 556	0
	<u>1 556</u>	<u>0</u>
	<b>1 556</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	539 058	407 339
Övriga finansiella kostnader	586	0
	<u>539 644</u>	<u>407 339</u>
	<b>539 644</b>	<b>407 339</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	114 191 110	112 113 427
Årets nyanskaffning	525 400	2 077 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 716 510	114 191 110
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 741 744	-1 088 744
Årets avskrivningar	-1 668 761	-1 653 000
Utgående avskrivningar	-4 410 505	-2 741 744
<b>Bokfört värde</b>	<b>110 306 005</b>	<b>111 449 366</b>
Taxeringsvärde för Buskåker 1:4 i Borlänge. Värdeår 2019.		
Byggnad - bostäder hyreshus	25 000 000	26 000 000
	25 000 000	26 000 000
Mark - bostäder hyreshus	2 225 000	1 808 000
	2 225 000	1 808 000
Taxeringsvärde totalt	27 225 000	27 808 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 125 000	4 125 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 125 000	4 125 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>4 125 000</b>	<b>4 125 000</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	300 000	1 175 718
Årets investeringar	225 400	1 201 965
Omklassificering fastighet	-525 400	-2 077 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	300 000

Noter				2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar				3 325	1 534
				<b>3 325</b>	<b>1 534</b>
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto				1 361	0
				<b>1 361</b>	<b>0</b>
<b>Not 15 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	83 328 000	46 934	59 315	-905 886
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-905 886	905 886
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			50 000	-50 000	
Årets resultat					-1 635 439
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>83 328 000</b>	<b>96 934</b>	<b>-896 571</b>	<b>-1 635 439</b>
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	486980	2,00%	2027-01-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	486979	1,74%	2025-03-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	486978	1,00%	2023-03-01	9 658 545	0
Stadshypotek AB	486981	1,03%	2023-03-01	877 515	159 980
Stadshypotek AB	520861	3,46%	2024-06-30	3 337 450	185 020
				33 873 510	345 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>23 152 430</b>	
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					32 148 510
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				37 500 000	37 500 000
varav frigjorda				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>37 500 000</b>	<b>37 500 000</b>
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				345 000	345 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				10 376 080	33 873 510
				<b>10 721 080</b>	<b>34 218 510</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				197 863	210 295
Upplupna räntekostnader				14 493	8 217
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				64 321	151 689
				<b>276 677</b>	<b>370 201</b>

Borlänge, 2023- -

Digitalt signerad av

.....  
Thom Mathisen

.....  
Mikael Jonsson

.....  
Eva Edmundh

.....  
Johan Nilsson

.....  
Pia Liljeholm

.....  
Susanne Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....  
Adam Eriksson Levd  
KPMG AB  
Av stämman vald revisor

.....  
Mats Gummesson  
Föreningsvald revisor

.....  
Maria Björkman  
Föreningsvald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Frostbrunnsparken 1, org. nr 769633-2332

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Frostbrunnsparken 1 för år 2022. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 8-8 i detta dokument.

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 2022 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 14 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 uppger, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar



Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions-sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningsla-gen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Frostbrunnsparken 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions-sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är obero-ende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 be-träffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inne-fattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvar-lig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfatt-ning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlö-pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll-eras på ett tryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut-talande 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-ningens 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 revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisions-sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Gransk-ningen 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlig-het. 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 före-ningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, besluts-underlag, 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 bostads-rättslagen.

Borlänge enligt datum för vår digitala signatur

KPMG AB

Adam Eriksson Levd  
Auktoriserad revisor

Mats Gummesson  
Förtroendevald revisor

Maria Björkman  
Förtroendevald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Frostbrunnsparken 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THOM MATHISEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 15:01:15



**SUSANNE LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 19:21:50



**MIKAEL JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 16:06:10



**PIA LILJEHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 13:07:16



**EVA EDMUNDH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 15:25:54



**JOHAN NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 12:51:03



**MARIA BJÖRKMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:13:46



**MATS GUMMESSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:11:00



**ADAM ERIKSSON LEVD**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 12:57:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Frostbrunnsparken 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARIA BJÖRKMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:15:49



**MATS GUMMESSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 12:13:36

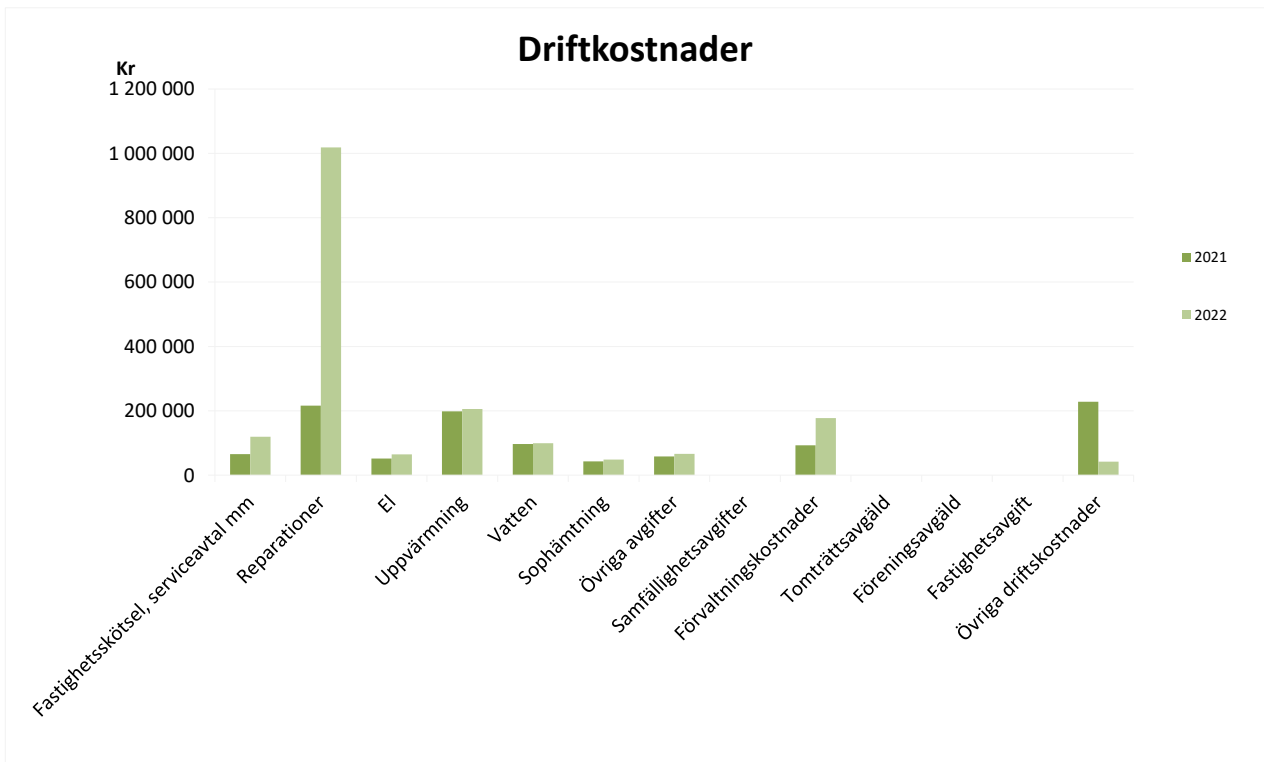
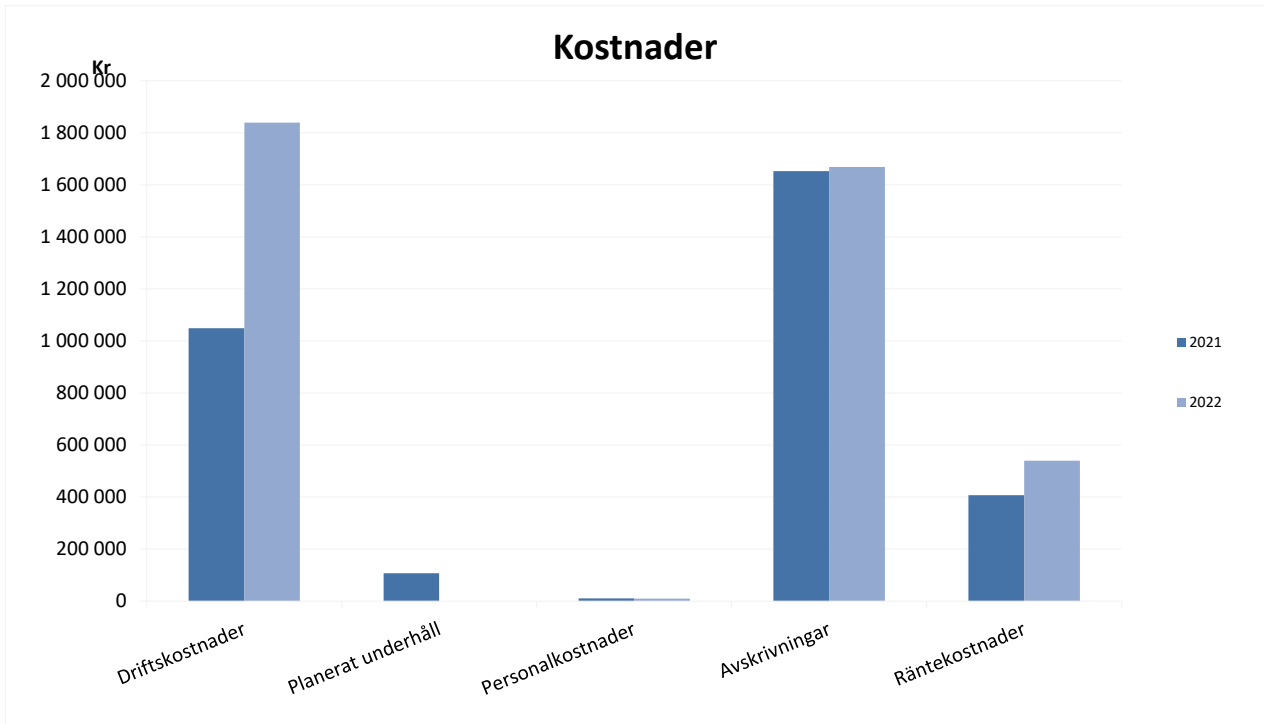


**ADAM ERIKSSON LEVD**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 12:58:35







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Brf Frostbrunnsparken 1



9

KR/KVM  
SPARANDE



9319

KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



14%

RÄNTEKÄNSLIGHET



101

KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



12

643  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 9 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 9319 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
	<b>Räntekänslighet</b>  14%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  101 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 643 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.