

Bostadsrättsföreningen Frånskiljaren i Ludvika



Org.nr. 783800-0425

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01—2021-12-31

Spar årsredovisningen den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid en ev. försäljning

Förvaltningsberättelse 2021

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Ludvika vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Frånskiljaren 2. På fastigheten har under åren 1949 - 1951 uppförts 3 hus med adress Tre Krokars gata 11 A-F, 13 A-G, 15 A-B och innehåller 96 lägenheter med bostadsrätter samt 96 boendeparkeringar och 8 gästparkeringar.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	6	219
2 rum och kök	24	1275
3 rum och kök	66	4899
Bostäder	96	6423
Lokaler		606

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrad. Försäkringsbolag var under 2021 Dalarnas försäkringsbolag.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som uppdaterades 2021.

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1 % 2021. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2022 och beslutat om en höjning av avgifterna med 6 % från kvartal 2 2022. Årsavgifterna för bostäder uppgår därefter till i genomsnitt 667 kr/m². I avgiften ingår el, vatten och uppvärmning. Föreningen har även kollektiv bredbands- och tv-uppkoppling hos Telia.

Årets underhåll

Under 2021 är det inköpt en ny tvättmaskin till stora tvättstugan på Tre krokars gata 13 och i den lilla tvättstugan är det ordnat med utblåsventiler till torktummlaren. Vindsförråden på Tre krokars gata 11 är återställda så att alla lägenheter har ett vindsförråd. Som vanligt har all tvättutrustning underhållits och alla dörrar med dörrstängare har setts över och låskistor i alla dörrar i föreningen har smörjts.

Brf Frånskiljaren i Ludvika
Org.nr 783200-0425

3

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 108 (107). Under året har 3 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Den uppskjutna ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2021. I stämman deltog 24 medlemmar med 21 röster.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret 2021 haft följande sammansättning:

Örjan Johansson	ordförande
Anni Lagg	vice ordförande
Johan Dalén	sekreterare
Kaj Annous	ledamot
Charlotta Jansson	ledamot
Christoffer Almlöf	Styrelsesuppleant
Mats Olsson	Styrelsesuppleant

Ledamöter i tur att avgå

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för vice ordförande Anni Lagg och styrelseledamoten Charlotte Jansson samt för suppleanterna Christoffer Almlöf och Mats Olsson.

Sammanträden, mötesverksamhet

Styrelsen har under året hållit 13 ordinarie sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Örjan Johansson och Charlotte Jansson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Torbjörn Sjöström från KPMG.

Valberedning

Valberedning har varit Ronny Magnusson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Historik 2014

Byte av värmesystem, kulvertbyte mellan hus 11 och 13. Skärmtak ovanför portarna.

Historik 2015

Föreningen har under 2015 gått igenom parkeringar och motorvärmare. Vi har även asfalterat de nya parkeringar som anlagts. Under 2015 har också en besiktning och underhållsarbete av taken har genomförts.

Historik 2017

Istället för 15 sopkärl som töms två gånger i veckan har vi nu ett stort sopkärl som töms en gång i veckan. Vi har även förberett för att kunna hantera matavfall, dock klarar inte Ludvika kommun av att hantera dessa sopor ännu.

Historik 2018

Under 2018 påbörjades arbetet med att förbättra ventilationen. Arbetet med styrcentralen och ventilationen på Tre krokars gata 11 slutfördes.

Historik 2019

Slutfört arbetet med värmesystemet. Alla radiatorer i lägenheterna är utbytta. Mekanisk frånluft där vi återanvänder en viss del av energin. Underhåll av viss del av parkeringarna och alla lägenheter ska ha tillgång till en motorvärmarparkering. Nya vinds- och källardörrar.

Historik 2020

Under året har vi genomfört behovsmässigt fastighetsunderhåll och vi har markerat upp parkeringarna vid lekplatsen på gården vid hus 15. Under året har vi också börjat använda matavfallstunnan.

Planerat underhåll 2022

- Stuprör, hängrännor, skorstenshuvsbeslag och vindskivor
- Tvätta fastighetens fasader.
- Tvättstugor – genomföra maskinunderhåll.
- Vindsförråd återställning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	4 682	4 682	4 485	4 233	4 168
Resultat efter finansiella poster	22	403	-517	875	1 130
Avgiftsnivå för bostäder kr/kvm	629	623	602	602	602
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	796	837	849	1 009	961
Lån kr/kvm	3 032	3 166	3 305	1 309	1 396
Soliditet %	30	29	27	47	45
Likviditet i %	35	42	5	225	285
Genomsnittlig skuldränta i %	1,82	1,94	1,94	1,94	1,97

Förändringar i eget kapital

	Uppskrivnings- fond	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 972 470	5 882 439	116 083	402 011
Omföring av årets resultat enl årsstämma			402 620	-402 620
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-394 253	394 253	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		106 000	-106 000	
Årets resultat				22 284
Belopp vid årets slut	2 972 470	5 594 186	806 347	22 284

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	518 703
Disponerat ur UH-fonden	394 253
Avsatt till UH-fonden	- 106 000
Årets resultat	<u>22 284</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	828 240

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	829 240
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 5 594 186 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 310 537 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

Brf Frånskiljaren

		2021-01-01	2020-01-01
Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 682 239	4 681 910
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 114
Summa rörelseintäkter		4 682 239	4 693 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 944 990	-2 826 225
Planerat underhåll	Not 5	-394 253	-96 179
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-104 716	-106 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-829 188	-829 214
Summa rörelsekostnader		-4 273 147	-3 857 817
Rörelseresultat		409 092	835 207
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-386 808	-432 587
Summa finansiella poster		-386 808	-432 587
Årets resultat		22 284	402 620
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-106 000	-10 000
Disposition underhållsfond		394 253	96 179
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		288 253	86 179
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		310 537	488 799

Brf Frånskiljaren**Balansräkning****2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	28 690 398	29 507 718
Mark	Not 10	2 028 000	2 028 000
Markanläggningar	Not 11	52 920	61 740
Inventarier	Not 12	47 277	50 325
		<u>30 818 595</u>	<u>31 647 783</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>30 818 595</u>	<u>31 647 783</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	728	12 819
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		371 897	529 933
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	178	209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>160 165</u>	<u>110 117</u>
		532 968	653 078

Kassa och bank	Not 15	23 567	25 145
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>556 536</u>	<u>678 223</u>
-----------------------------	--	----------------	----------------

Summa tillgångar		<u>31 375 131</u>	<u>32 326 006</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Brf Frånskiljaren

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Uppskrivningsfond		2 972 470	2 972 470
Underhållsfond		5 594 186	5 882 439
		<u>8 566 656</u>	<u>8 854 909</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		806 956	116 083
Årets resultat		22 284	402 620
		<u>829 240</u>	<u>518 703</u>
Summa eget kapital		<u>9 395 896</u>	<u>9 373 612</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	14 362 348	19 813 192
		<u>14 362 348</u>	<u>19 813 192</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	6 950 700	2 438 056
Leverantörsskulder		70 700	109 131
Aktuell skatteskuld		2 107	11 545
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	48 856	48 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	544 524	531 868
		<u>7 616 887</u>	<u>3 139 203</u>
Summa skulder		<u>21 979 235</u>	<u>22 952 395</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>31 375 131</u>	<u>32 326 006</u>

Brf Frånskiljaren

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 2,2 %

Markanläggningar 5,0%

Inventarier 20 %

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 2022 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 % (2021) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 518 760 kr. (4 518 760 kr)

Övrigt

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

Brf Frånskiljaren

		2021-01-01	2020-01-01
Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 042 296	4 001 796
	Hyror	349 162	324 450
	Övriga avgifter	345 046	348 036
	Övriga intäkter	11 585	26 254
	Bruttoomsättning	<u>4 748 089</u>	<u>4 700 536</u>
	Hysesrabatter och övriga avdrag	0	-12 501
	Hysesbortfall	-65 850	-6 125
		4 682 239	4 681 910
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	<u>0</u>	<u>11 114</u>
		0	11 114
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	407 456	290 260
	Reparationer	126 082	116 070
	El	740 018	749 943
	Uppvärmning	441 370	447 059
	Vatten	395 085	356 888
	Sophämtning	172 886	122 376
	Övriga avgifter	103 713	75 147
	Förvaltningskostnader	175 960	185 000
	Fastighetsavgift	75 681	75 681
	Övriga driftskostnader	306 739	407 802
		<u>2 944 990</u>	<u>2 826 225</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	314 660	0
	Underhåll installationer	50 718	0
	Underhåll markytor	28 875	14 929
	Underhåll utöver plan	0	81 250
		<u>394 253</u>	<u>96 179</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	79 300	78 400
	Övriga arvoden	500	1 500
	Löner och andra ersättningar	0	1 665
	Sociala kostnader	24 916	24 633
		<u>104 716</u>	<u>106 198</u>
		104 716	106 198
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	817 320	817 344
	Markanläggningar	8 820	8 820
	Inventarier	3 048	3 050
		<u>829 188</u>	<u>829 214</u>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	386 710	432 495
	Räntekostnader kortfristiga skulder	98	92
		<u>386 808</u>	<u>432 587</u>

Brf Frånskiljaren

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	37 500 365	37 500 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500 365	37 500 365
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 992 647	-7 175 303
Årets avskrivningar	-817 320	-817 344
Utgående avskrivningar	-8 809 967	-7 992 647
Bokfört värde	28 690 398	29 507 718
Taxeringsvärde för Frånskiljaren 2 i Ludvika. Värdeår 1951.		
Byggnad	18 309 000	18 309 000
	18 309 000	18 309 000
Mark	5 266 000	5 266 000
	5 266 000	5 266 000
Taxeringsvärde totalt	23 575 000	23 575 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 028 000	2 028 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 028 000	2 028 000
Bokfört värde	2 028 000	2 028 000
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	88 200	88 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 200	88 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 460	-17 640
Årets avskrivningar	-8 820	-8 820
Utgående avskrivningar	-35 280	-26 460
Bokfört värde	52 920	61 740
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	61 000	61 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 000	61 000
Ingående avskrivningar	-10 675	-7 625
Årets avskrivningar	-3 048	-3 050
Utgående avskrivningar	-13 723	-10 675
Bokfört värde	47 277	50 325

Brf Frånskiljaren

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	22 284	402 620
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	829 188	829 214
Skatt på årets resultat	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>851 472</u>	<u>1 231 834</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 926	-53 602
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-34 960</u>	<u>61 044</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>778 586</u>	<u>1 239 276</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-938 200</u>	<u>-977 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-938 200</u>	<u>-977 000</u>
Årets kassaflöde	-159 614	262 276
Likvida medel vid årets början	555 687	292 803
Likvida medel vid årets slut	396 073	555 078

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Brf Frånskiljaren

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	728	12 819			
		728	12 819			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	178	209			
		178	209			
Not 15	Kassa och bank					
	Bankkonto	23 567	25 145			
		23 567	25 145			
Not 16	Eget kapital					
		Insatser	Uppskrivningsfond	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	2 972 470	5 882 439	116 083	402 620
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				402 620	-402 620
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-394 253	394 253	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			106 000	-106 000	
	Årets resultat					22 284
	Belopp vid årets slut	0	2 972 470	5 594 186	806 956	22 284
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
	Handelsbanken	12052	1,52%	2024-10-30	3 984 375	127 500
	Handelsbanken	12053	1,64%	2027-10-30	3 984 375	127 500
	Handelsbanken	969130	1,87%	2022-03-01	6 062 500	50 000
	Stadshypotek AB	766900	2,74%	2023-10-30	1 519 064	227 992
	Stadshypotek AB	90567	1,72%	2028-12-30	2 086 000	232 000
	Stadshypotek AB	91891	1,65%	2025-12-30	2 225 400	99 600
	Stadshypotek AB	91893	1,66%	2025-12-30	1 451 334	73 608
					21 313 048	938 200
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 362 348	
	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					16 622 048
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				23 786 000	23 786 000
	Summa ställda säkerheter				23 786 000	23 786 000
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				938 200	919 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				6 012 500	1 519 056
					6 950 700	2 438 056
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				24 916	24 633
	Källskatt				23 940	23 970
					48 856	48 603
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				355 182	375 059
	Upplupna räntekostnader				23 384	19 160
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				165 958	137 649
					544 524	531 868

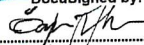
Brf Frånskiljaren

Noter

2021-12-31

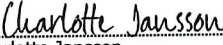
2020-12-31

Ludvika, 2022- -

DocuSigned by:

Orjan Johansson
CC62ECBACC564BC...


DocuSigned by:

Johan Svensson Dalén
Johan Dalén7AFED49984C3...

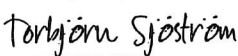
DocuSigned by:

Charlotte Jansson
Charlotte Jansson4098A4EE...

Keirallah Annous

.....
Annie Lagg

DocuSigned by:

C1A0D86B288348F...
Mats Olsson

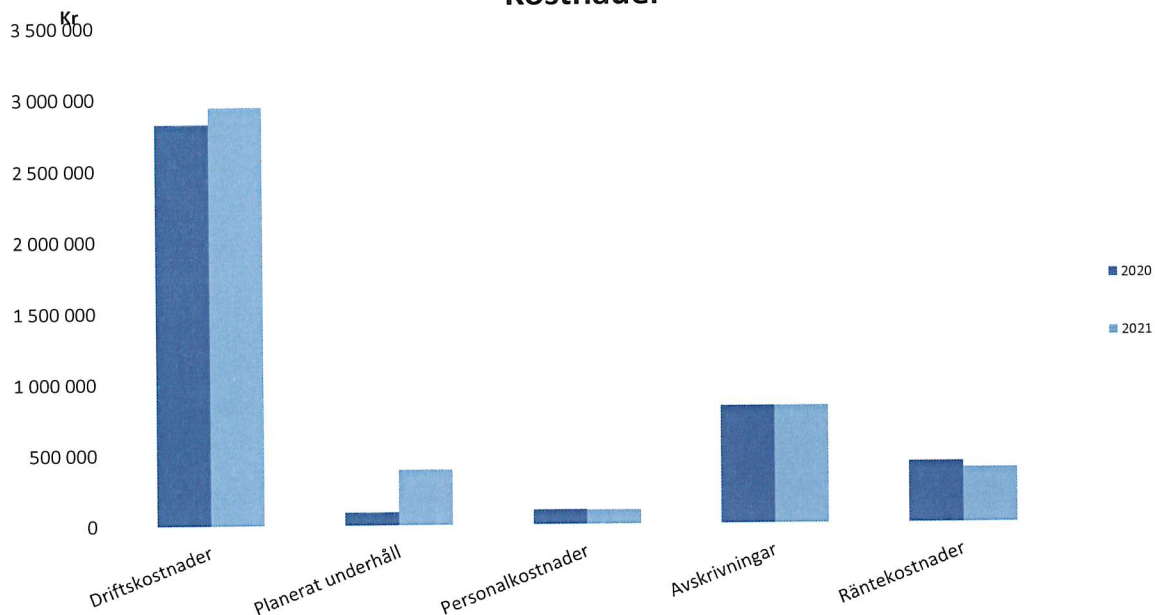
Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -

DocuSigned by:

Torbjörn Sjöström
3FB32379331C407...

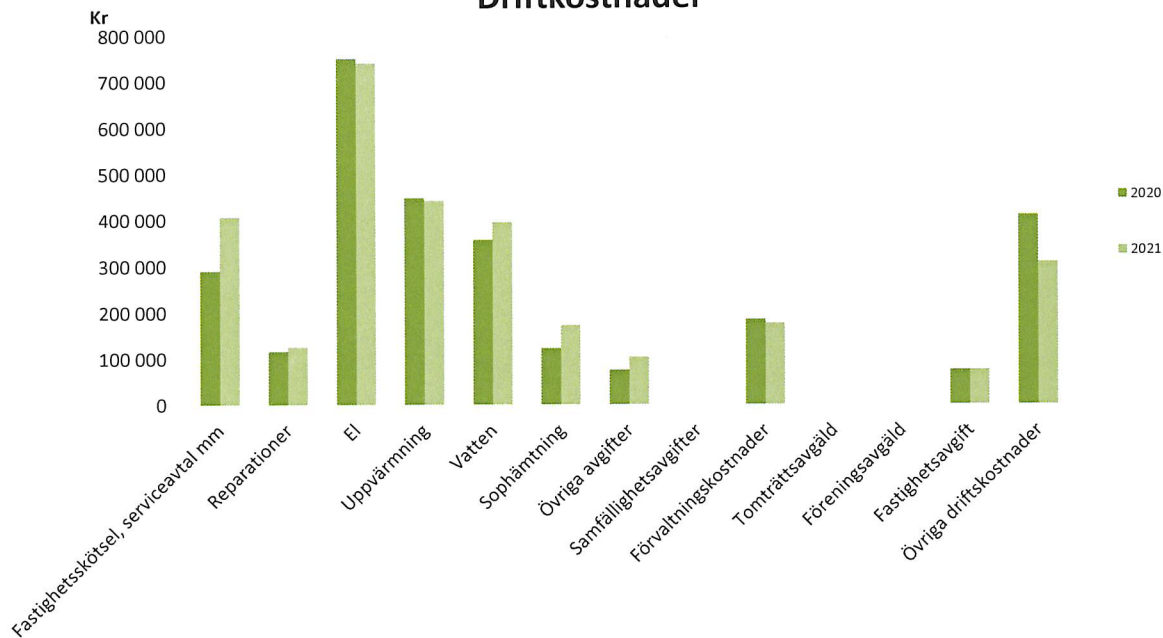
KPMG
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Brf Frånskiljaren

Kostnader



Driftkostnader









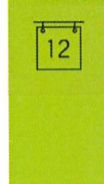


BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Frånskiljaren



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 177 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 3032 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 5%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 224 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 629 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.

DocuSigned by:
Anni Lagg
9F84FE4D4F704CE...



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Frånskiljaren i Ludvika, org. nr 783800-0425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Frånskiljaren i Ludvika för år 2021.

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 2021 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 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. 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 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.

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 Frånskiljaren i Ludvika för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden



Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 ersättningskyldighet 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 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 vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Borlänge den 14 mars 2022

KPMG AB

Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/ytte fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.

Certificate Of Completion

Envelope Id: A0238A4810F3481B9AAB74C3C7867EA1	Status: Completed
Subject: BRF Fränskiljaren till underskrift.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 17	Signatures: 6
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelope Stamping: Enabled	Adam Eriksson
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	adam.eriksson@kpmg.se
	IP Address: 195.84.56.2


Record Tracking

Status: Original	Holder: Adam Eriksson	Location: DocuSign
3/10/2022 1:58:50 PM	adam.eriksson@kpmg.se	

Signer Events

Signer Events	Signature	Timestamp
Anni Lagg anni.lagg@gmail.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	<p>DocuSigned by:</p>  <p>9F84FE4D4F704CE...</p> <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 81.231.124.69</p>	<p>Sent: 3/10/2022 2:03:13 PM Viewed: 3/10/2022 2:07:46 PM Signed: 3/10/2022 2:12:19 PM Freeform Signing</p>


Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/10/2022 2:07:46 PM
ID: 89380eca-8167-4952-a8b7-f75b0e06900e

Charlotte Jansson janelice@hotmail.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	<p>DocuSigned by:</p>  <p>15D4ABC7CA4B4EE...</p> <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 195.100.33.109 Signed using mobile</p>	<p>Sent: 3/10/2022 2:03:13 PM Viewed: 3/14/2022 1:13:06 PM Signed: 3/14/2022 1:16:41 PM Freeform Signing</p>
---	--	--

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/14/2022 1:13:06 PM
ID: 1766b961-b099-409e-a9a7-765688524e74

Johan Svensson Dalén johansdalen@gmail.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	<p>DocuSigned by:</p>  <p>D517AFED49984C3...</p> <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 79.160.151.92</p>	<p>Sent: 3/10/2022 2:03:13 PM Viewed: 3/11/2022 8:33:19 AM Signed: 3/11/2022 11:18:33 AM Freeform Signing</p>
---	---	---

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/11/2022 8:33:19 AM
ID: b39bc8f6-645b-4e8a-b2cd-b67d9c2386a6

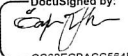
Mats Olsson olsson1969@hotmail.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	<p>DocuSigned by:</p>  <p>C1A0D86B288348F...</p> <p>Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 195.210.37.130 Signed using mobile</p>	<p>Sent: 3/10/2022 2:03:14 PM Viewed: 3/10/2022 2:04:38 PM Signed: 3/10/2022 2:34:07 PM Freeform Signing</p>
---	---	--

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/10/2022 2:04:38 PM
ID: f741093f-5e57-4d36-aae7-507b8a2481f7

Signer Events

Örajn Johansson
 orjan_ake@hotmail.com
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

Signature

DocuSigned by:

 CC62ECBACC564BC...

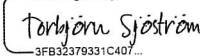
Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 78.79.179.161
 Signed using mobile

Timestamp

Sent: 3/10/2022 2:03:14 PM
 Viewed: 3/10/2022 4:04:51 PM
 Signed: 3/10/2022 4:16:09 PM
 Freeform Signing

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 3/10/2022 4:04:51 PM
 ID: 51e05878-197a-4dc0-96a3-bfbcc81f1ec0

Torbjörn Sjöström
 torbjorn.sjostrom@kpmg.se
 KPMG AB
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

DocuSigned by:

 3FB32379331C407...

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 195.84.56.2

Sent: 3/14/2022 1:16:43 PM
 Viewed: 3/14/2022 1:19:37 PM
 Signed: 3/14/2022 4:34:17 PM
 Freeform Signing

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp****Witness Events****Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp****Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	3/10/2022 2:03:14 PM
Certified Delivered	Security Checked	3/14/2022 1:19:37 PM
Signing Complete	Security Checked	3/14/2022 4:34:17 PM
Completed	Security Checked	3/14/2022 4:34:17 PM

Payment Events**Status****Timestamps****Electronic Record and Signature Disclosure**

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: nicolas.andersson@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.