



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Frostalidens Lycka i Skövde



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Frostalidens Lycka med säte i Skövde org.nr. 769631-0601 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Frostaliden 3	2016-12-20	2017-2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3796
42	p-platser	0
14	carportar	0
5	besöksparkeringar	0
Totalt 109 objekt		3796

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 22 st 3 rok, 14 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Lundgren	Ordförande
Jan Frändén	Ledamot
Carina Berhane	Ledamot
Therese Fraghstedt	Ledamot
Samuel Gustafsson	Ledamot
Benny Stenberg	Suppleant
Johan Hulmarker	Suppleant

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Frändén, Fredrik Lundgren, Carina Berhane, Therese Fraghstedt och Samuel Gustafsson.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: utsedd revisor hos RevisorsCentrum i Skövde AB.

Valberedning har varit: Tyra Frändén och Lena Hermansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-06. På stämman deltog 47 medlemmar (5 genom fullmakt), varav 32 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +18% per 2023-01-01 är registrerad för att möta förändringarna i samhället på flera plan.

2022-01-01 bytte föreningen förvaltare från Riksbyggen till HSB Nordvästra Götaland som nu ansvarar för vår totala förvaltning.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Vår underhållsplan har digitaliserats och uppdaterats för kommande 50 år, och kan nu årligen aktualiseras för nästkommande period.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under 2022 har föreningen gjort en extra-amortering med 500 000 kr. Ett av lånen har omsättning under 2023.

Under 2022 har föreningen genomfört följande åtgärder;

Vi har installerat 8 st laddpunkter för billaddning.

Våra båda fastigheter har genomgått en 5-års besiktning och protokoll från dessa kan ni se på MittHSB.se. Balkongerna är inte besiktigade, då byggherren Götenehus har fortsatt ansvar för färdigställande av samtliga balkonger. Kompletteringar och åtgärder enligt protokoll ska vara genomförda senast 28 feb 2023.

Vi har låst vårt elavtal till 2025-05-31 till ett bra pris.

Vi har arbetat vidare med vår byggherre GöteneHus för att åtgärda återstående punkter vad gäller själva byggnationen.

Vi har uppdaterat vårt interna datanät för bättre kommunikation med våra tekniska installationer. Denna investering har till 2/3-delar finansierats av Götenehus/Novab.

Vi har uppdaterat vår utemiljö för att underlätta fastighetsskötsel.

Besiktningar enligt krav och plan har genomförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Investering i vår utemiljö med planteringar, stenläggningar och utökning av antal parkeringsplatser.
2022	Installation av 8 st laddpunkter för el-bils-laddning, 4 punkter vid varje hus. Alla som har anslutit sig till vårt laddsystem kan ladda på vilken stolpe man vill. Systemet är enbart öppet för boende i våra hus 10 och 12.

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

Årtal	Ändamål
2023	Styrelsen har beslutat att vi skall maximera våra amorteringar för att få bästa möjliga ekonomi i vår nya förening.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 14 och avgått 10 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

Under året har föreningen anordnat korvgrillning, tipspromenad och lite trädgårdsarbete vilket var uppskattat.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	259	284	276	270	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 824	10 169	10 396	10 379	0
Räntekänslighet, %	15	16	17	17	0
Energikostnad, kr/kvm	128	124	109	129	0
Driftskostnad, kr/kvm	320	264	232	265	0
Årsavgifter, kr/kvm	666	646	616	603	0
Totala intäkter, kr/kvm	795	757	728	751	0
Nettoomsättning, tkr	2 955	2 862	2 749	2 675	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-258	-155	-144	-129	0
Soliditet, %	69	69	69	68	0

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	87 500 000	0	0	87 500 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	455 600	0	113 900	569 500
S:a bundet eget kapital, kr	87 955 600	0	113 900	88 069 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 332 474	-155 362	-113 900	-1 601 736
Årets resultat, kr	-155 362	155 362	-258 179	-258 179
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 487 836	0	-372 079	-1 859 915
S:a eget kapital, kr	86 467 764	0	-258 179	86 209 585

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 113 900 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	-1 487 836
Årets resultat, kr	-258 179
Reservation till underhållsfond, kr	-113 900
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 859 915

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 859 915

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-258 179 kr
Avsättning till underhållsfond	-113 900 kr
Disposition underhållsfond	<u>0 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-113 900 kr

Resultat efter fondförändring **-372 079 kr**

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 956 219	2 862 256
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 411	11 884
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 016 630	2 874 140
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 215 078	-1 003 856
Övriga externa kostnader	Not 5	-296 691	-284 922
Personalkostnader	Not 6	-29 847	-24 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 242 089	-1 232 080
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 783 705	-2 545 165
RÖRELSERESULTAT		232 925	328 975
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		164	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-491 268	-484 337
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-491 104	-484 337
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-258 179	-155 362
ÅRETS RESULTAT		-258 179	-155 362

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	122 994 235	124 228 485
Inventarier och installationer	Not 9	70 560	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		123 064 795	124 228 485
 Summa anläggningstillgångar		123 064 795	124 228 485
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-62
Övriga fordringar	Not 10	39 659	10 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	237 681	72 658
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		277 340	83 361
 Kassa och bank	Not 12	822 850	1 106 996
<i>Summa kassa och bank</i>		822 850	1 106 996
 Summa omsättningstillgångar		1 100 190	1 190 357
 SUMMA TILLGÅNGAR		124 164 985	125 418 841

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	87 500 000	87 500 000
Fond för yttre underhåll	569 500	455 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>	88 069 500	87 955 600
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 601 736	-1 332 474
Årets resultat	-258 179	-155 362
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-1 859 914	-1 487 836
Summa eget kapital	86 209 586	86 467 764
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 24 560 000	37 792 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	24 560 000	37 792 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	12 732 000	808 000
Leverantörsskulder	135 155	89 545
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 0	10 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 528 245	251 226
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	13 395 400	1 159 077
Summa skulder	37 955 400	38 951 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	124 164 985	125 418 841

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	232 925	328 975
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 242 089	1 232 080
	<u>1 475 015</u>	<u>1 561 055</u>
Erhållen ränta	164	0
Erlagd ränta	-491 268	-484 337
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>983 911</u>	<u>1 076 718</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-193 979	-6 742
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	312 323	-101 033
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 102 254</u>	<u>968 944</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	-78 400	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-78 400</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 308 000	-862 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 308 000</u>	<u>-862 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-284 146	106 444
Likvida medel vid årets början	1 106 996	1 000 552
Likvida medel vid årets slut	<u>822 850</u>	<u>1 106 996</u>
	-284 146	106 444

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på laddstolpar:	10 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar har gjorts i enlighet med föreningens budget för 2022. 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 527 176	2 453 424
Hysesintäkt garage och bilplatser	227 700	233 400
Konsumtionsavgift vatten	73 185	61 107
Konsumtionsavgift el	128 158	114 325
	2 956 219	2 862 256
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	60 411	11 884
	60 411	11 884
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-57 923	-29 609
El	-216 795	-205 918
Uppvärmning	-171 576	-168 913
Vatten	-97 353	-94 619
Renhållning	-90 051	-80 418
TV, bredband, iptelefoni	-181 679	-185 754
Obligatoriska besiktningar	0	-28 700
Serviceavtal	-40 879	-41 198
Hissar serviceavtal & besiktning	-8 477	-1 969
Förvaltningskostnader	-196 461	-55 613
Försäkringar	-52 524	-51 107
Övriga driftskostnader	-101 361	-60 038
	-1 215 078	-1 003 856
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 220	-17 906
Övriga förvaltningskostnader	-180 300	-267 016
Föreningsverksamhet	-2 396	0
Konsulter	-71 536	0
Förbrukningsinventarier	-14 649	0
Stämma och styrelse	-6 590	0
	-296 691	-284 922
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-24 780	-20 000
Sociala avgifter	-5 067	-4 306
	-29 847	-24 306
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 161 840	-1 154 000
Markanläggningar	-80 249	-78 080
	-1 242 089	-1 232 080

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	115 400 000	115 400 000
Ingående anskaffningsvärde mark	12 000 000	12 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 561 605	1 561 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 961 605	128 961 605

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 616 000	-3 462 000
Årets avskrivningar byggnader	-1 154 000	-1 154 000
Ingående avskrivningar markanläggningar	-117 120	-39 040
Årets avskrivningar markanläggningar	-80 249	-78 080
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 967 370	-4 733 120

Utgående redovisat värde

122 994 235 124 228 485

Redovisade värden byggnader	109 630 000	110 784 000
Redovisade värden mark	12 000 000	12 000 000
Redovisade värden markanläggningar	1 364 235	1 444 485

Fastighetsbeteckning: Frostaliden 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus		73 000 000	14 200 000	87 200 000	71 400 000
Lokaler				0	
		73 000 000	14 200 000	87 200 000	71 400 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	40 000 000	40 000 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Årets investeringar	78 400	0
Utgående anskaffningsvärden	78 400	0
Årets avskrivningar	-7 840	0
Utgående avskrivningar	-7 840	0
Utgående redovisat värde	70 560	0

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	459	10 765
Övriga fordringar	39 200	0
	39 659	10 765

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad pantförskrivningsavgift	1 449	0
Förutbetalad serviceavtal värme-/ventilation	27 848	0
Förutbetalad försäkring	30 996	30 312
Förutbetalat bredband/kabel-tv	46 210	42 346
Upplupen intäkt laddstolpar Naturvårdsverket	78 400	0
Upplupen ersättning från Novab och Götenehus	52 778	0
	237 681	72 658

Not 12 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	822 850	1 106 996
	822 850	1 106 996

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,69%	2023-10-30	12 212 000	288 000
Stadshypotek	0,86%	2024-10-30	12 300 000	0
Stadshypotek	1,32%	2026-10-30	12 780 000	520 000
			37 292 000	808 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				24 560 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				520 000
Lån som ska konverteras inom ett år				12 212 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				12 732 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,29%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 232 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				33 252 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	6 000
Arbetsgivaravgifter	0	4 306
	0	10 306

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	80 143	83 277
Förutbetalda årsavgifter och hyror	281 274	72 128
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	166 828	95 821
	528 245	251 226

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Fredrik Lundgren.....
Carina Berhane.....
Samuel Gustafsson.....
Jan Frändén.....
Therese Fraghstedt

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

Louise Ekström
Auktoriserad revisor
Revisorscentrum AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Frostalidens Lycka i Skövde

Org.nr 769631-0601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Frostalidens Lycka i Skövde för år 2022.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 *Det registrerade revisionsbolagets 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 jag 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 på 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 på 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.

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 Frostalidens Lycka i Skövde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige 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 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 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 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.

Skövde det datum som framgår av elektronisk underskrift
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Frostalidens Lycka i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK LUNDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 10:19:57



JAN FRÄNDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 12:23:42



CARINA BERHANE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 10:56:38



SAMUEL GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 11:57:45



THERESE FRAGHSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 20:03:15



LOUISE EKSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 09:19:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Frostalidens Lycka i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LOUISE EKSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 09:22:07



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 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.