



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Frostalidens Lycka i Skövde



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Frostalidens Lycka i Skövde med säte i Skövde org.nr. 769631-0601 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-07-31.

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	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Lundgren	Ordförande	2021-11-19	
Jan Frändén	Ledamot	2021-11-19	
Benny Stenberg	Ledamot	2023-05-27	2023-10-10
Carina Berhane	Ledamot	2021-11-19	
Samuel Gustafsson	Ledamot	2022-04-22	

Samtliga ledamöter är valda på 1 år.



Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Fredrik Lundgren, Carina Berhane, Jan Frändén och Samuel Gustafsson, två i förening.

Revisorer har varit: Susanne Andersson, BoRevision, med Magnus Emilsson, BoRevision, som suppleant.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 37 medlemmar, varav 1 genom fullmakt. Av dessa var 26 röstberättigade (1 röst per lägenhet).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +18%.

En förändring av årsavgiften med +19% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Under 2023 har föreningen gjort en extra-amortering med 670 000 kr. Ett av lånen sattes om under 2023 och delades i samband med det upp i 3 mindre lån med olika löptider för att sprida riskerna. De löpande amorteringarna flyttades om till de tre nya lånen med högst ränta. Den löpande amorteringen uppgick till 808 000 kr under 2023. Styrelsen har beslutat att vi ska maximera våra amorteringar för att få bästa möjliga ekonomi i vår förening.

Föreningens elavtal är fortsatt låst till 2025-05-31 till ett bra pris.

Under 2023 har föreningen genomfört följande åtgärder;

Åtgärder efter vår 5-årsbesiktning fortsätter. Vårt protokoll är tydligt och ansvaret för att färdigställa utestående punkter inklusive våra balkonger ligger på Götenehus.

Besiktningar enligt krav och plan har genomförts.

Taggar till husens entrédörrar och soprum har erbjudits alla medlemmar.

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 elbilsladdning, 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 planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen kommer att följa underhållsplanen med relevanta åtgärder:

- Målning träfasader på carportar, cykelrum och sophus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	397	259	284	276	270
Skuldsättning, kr/kvm	9 435	9 824	10 169	10 396	10 379
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 435	9 824	10 169	10 396	10 379
Räntekänslighet, %	11	14	15	16	16
Energikostnad, kr/kvm	128	128	124	109	129
Årsavgifter, kr/kvm	853	717	693	666	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	91	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	946	795	757	728	751
Nettoomsättning, tkr	3 520	3 017	2 874	2 749	2 675
Resultat efter finansiella poster, tkr	263	-258	-155	-144	-129
Soliditet, %	70	69	69	69	68

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	569 500	0	500 000	1 069 500
S:a bundet eget kapital, kr	88 069 500	0	500 000	88 569 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 601 736	-258 179	-263 318	-2 359 914
Årets resultat, kr	-258 179	258 179	263 318	263 318
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 859 915	0	0	-2 096 596
S:a eget kapital, kr	86 209 585	0	500 000	86 472 904

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr och ianspråktagande har 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	-1 859 914
Årets resultat, kr	263 318
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 096 596

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 096 596

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	263 318 kr
Avsättning till underhållsfond	-500 000 kr
Disposition underhållsfond	0 kr
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-500 000 kr

Resultat efter fondförändring **-236 682 kr**

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 519 856	3 016 630
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 720	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 590 576	3 016 630
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 308 144	-1 215 078
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 100	-296 691
Personalkostnader	Not 6	-29 928	-29 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 242 089	-1 242 089
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 810 261	-2 783 705
RÖRELSERESULTAT		780 315	232 925
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 963	164
Räntekostnader		-521 960	-491 268
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-516 997	-491 104
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		263 318	-258 179
ÅRETS RESULTAT		263 318	-258 179

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	121 822 706	123 064 795
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		121 822 706	123 064 795
Summa anläggningstillgångar		121 822 706	123 064 795
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	480	39 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	116 365	237 681
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		116 845	277 340
Kassa och bank	Not 11	1 045 365	822 850
<i>Summa kassa och bank</i>		1 045 365	822 850
Summa omsättningstillgångar		1 162 210	1 100 190
SUMMA TILLGÅNGAR		122 984 916	124 164 985

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	87 500 000	87 500 000
Fond för yttre underhåll	1 069 500	569 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>88 569 500</u>	<u>88 069 500</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 359 914	-1 601 736
Årets resultat	263 318	-258 179
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-2 096 596</u>	<u>-1 859 914</u>
Summa eget kapital	<u>86 472 904</u>	<u>86 209 586</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>19 310 666</u>	<u>24 560 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>19 310 666</u>	<u>24 560 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	16 503 334	12 732 000
Leverantörsskulder	94 861	135 155
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 12 389	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>590 762</u>	<u>528 245</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>17 201 346</u>	<u>13 395 400</u>
Summa skulder	<u>36 512 012</u>	<u>37 955 400</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>122 984 916</u>	<u>124 164 985</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	780 315	232 925
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 242 089	1 242 089
	2 022 405	1 475 015
Erhållen ränta	4 963	164
Erlagd ränta	-521 960	-491 268
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 505 408	983 911
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	160 495	-193 979
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	34 612	312 323
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 700 515	1 102 254
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-78 400
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-78 400
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 478 000	-1 308 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 478 000	-1 308 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	222 515	-284 146
Likvida medel vid årets början	822 850	1 106 996
Likvida medel vid årets slut	1 045 365	822 850
	222 515	-284 146

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 982 120	2 527 176
Hysesintäkt garage och bilplatser	265 854	227 700
Årsavgift vatten	97 732	73 185
Årsavgift el	157 161	122 993
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	16 096	5 165
Övriga fakturerade kostnader	500	1 500
Övriga intäkter och ersättningar	394	58 911
	3 519 856	3 016 630
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag, elstöd	70 720	0
	70 720	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-165 540	-57 923
El	-219 100	-216 795
Uppvärmning	-169 813	-171 576
Vatten	-98 009	-97 353
Renhållning	-101 392	-90 051
TV, bredband, iptelefoni	-195 242	-181 679
Serviceavtal	-67 881	-40 879
Hissar serviceavtal & besiktning	-11 828	-8 477
Förvaltningskostnader	-182 311	-196 461
Försäkringar	-54 993	-52 524
Övriga driftskostnader	-42 035	-101 361
	-1 308 144	-1 215 078
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 171	-21 220
Övriga förvaltningskostnader	-197 409	-180 300
Föreningsverksamhet	0	-2 396
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 276	0
Konsulter	0	-71 536
Förbrukningsinventarier	0	-14 649
Stämma och styrelse	-10 244	-6 590
	-230 100	-296 691
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-25 055	-24 780
Sociala avgifter	-4 873	-5 067
	-29 928	-29 847
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 161 840	-1 161 840
Markanläggningar	-80 249	-80 249
	-1 242 089	-1 242 089

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	115 478 400	115 400 000
Årets investering byggnader	0	78 400
Ingående anskaffningsvärde mark	12 000 000	12 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 561 605	1 561 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 040 005	129 040 005

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 777 840	-4 616 000
Årets avskrivningar byggnader	-1 161 840	-1 161 840
Ingående avskrivningar markanläggningar	-197 370	-117 120
Årets avskrivningar markanläggningar	-80 249	-80 249
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 217 299	-5 975 210

Utgående redovisat värde

121 822 706 123 064 795

Redovisade värden byggnader	108 538 720	109 700 560
Redovisade värden mark	12 000 000	12 000 000
Redovisade värden markanläggningar	1 283 986	1 364 235

Fastighetsbeteckning: Frostaliden 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	73 000 000	14 200 000	87 200 000	87 200 000
		73 000 000	14 200 000	87 200 000	87 200 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	40 000 000	40 000 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	480	459
Övriga fordringar	0	39 200
	480	39 659

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 365	237 681
	116 365	237 681

Not 11 KASSA OCH BANK

e-Kapitalkonto Handelsbanken	235 106	200 164
Handelsbanken	810 259	622 686
	1 045 365	822 850

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,86%	2024-10-30	12 300 000	0
Stadshypotek	4,80%	2024-01-30	3 664 666	269 332
Stadshypotek	4,59%	2025-10-30	3 664 667	269 332
Stadshypotek	1,27%	2026-10-30	12 520 000	0
Stadshypotek	4,31%	2028-10-30	3 664 667	269 336
			35 814 000	808 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 310 666**

Nästa års amortering av långfristig skuld 538 668

Lån som ska konverteras inom ett år 15 964 666

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **16 503 334**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,13%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 232 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 31 774 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	7 516	0
Arbetsgivaravgifter	4 873	0
	12 389	0

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	127 808	80 143
Förutbetalda årsavgifter och hyror	357 094	281 274
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 860	166 828
	590 762	528 245

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Fredrik Lundgren

.....
Carina Berhane

.....
Jan Frändén

.....
Samuel Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanne Andersson
Revisor vald av föreningsstämman
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Frostalidens Lycka i Skövde, org.nr. 769631-0601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Frostalidens Lycka i Skövde för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Frostalidens Lycka i Skövde för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-13 kl. 15:17:36



JAN FRÄNDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 14:41:50



CARINA BERHANE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 12:32:15



SAMUEL GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 07:20:30



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:47:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:48:00



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.