



Årsredovisning 2025

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 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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. 2026-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 796
42	p-platser	0
14	carportar	0
5	besöksparkeringar	0
Totalt 109 objekt		3 796

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 22 st 3 rok, 14 st 4 rok.
På fastigheten finns 2 bostadshus med adresserna Frostaliden 10-12.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Lundgren	Ordförande	2021-11-19	
Jan Frändén	Ledamot	2021-11-19	
Henrik Karlsson	Ledamot	2025-06-11	
Samuel Gustafsson	Ledamot	2022-04-22	
Johan Eriksson	Ledamot	2025-06-11	2025-12-17
Anna Arnerwik	Suppleant	2025-06-11	

Samtliga ledamöter är valda på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 39 medlemmar, varav 29 var röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7,6%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 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 2025 har föreningen extra-amorterat 300 000 kr i samband med omsättning av lån. De löpande amorteringarna uppgår till 1 200 000 kr per år.

Under 2025 har föreningen genomfört följande åtgärder;

- Allt utvändigt trä har målats
- Utökad anslutning till dagvattenssystemet
- Entrédörrarna har åtgärdats vilket föreningen fått ersättning för från Götenehus
- Ytterligare åtgärder har utförts på balkongerna av Götenehus. Detta ingår i deras garantiåtagande.
- Flera justeringar av värmesystemet har gjorts under året för att få en bättre boendekomfort

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Investering i vår utemiljö med planteringar, stenläggningar och utökning av antal parkeringsplatser
2022	Installation av 8 st laddpunkter för elbilsaddning, 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.

Inget större underhåll är planerat 2026.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	464	440	397	259	284
Skuldsättning, kr/kvm	8 685	9 054	9 435	9 824	10 169
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 685	9 054	9 435	9 824	10 169
Räntekänslighet, %	8	9	11	14	15
Energikostnad, kr/kvm	151	137	128	128	124
Årsavgifter, kr/kvm	1 098	1 015	853	717	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	90	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	1 190	1 090	946	795	757
Nettoomsättning, tkr	4 448	4 137	3 520	3 017	2 874
Resultat efter finansiella poster, tkr	-448	367	263	-258	-155
Soliditet, %	72	71	70	69	69

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på att föreningen byter redovisningsregelverk från K2 till K3 vilket medför en förändring av föreningens avskrivningsplan och därmed högre avskrivningskostnader. Detta medför dock ingen påverkan på föreningens likviditet, varför ekonomin kan sägas vara fortsatt god trots ett negativt resultat.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 413 851 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 464 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt bibehålla ett högt sparande har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 4 % 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer och allmänna kostnadsökningar. Höjningen beror inte på bytet av redovisningsregelverk.

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
Underhållsfond, kr	1 509 522	0	105 456	1 614 978
S:a bundet eget kapital, kr	89 009 522	0	105 456	89 114 978
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 536 618	366 734	-105 456	-2 275 341
Årets resultat, kr	366 734	-366 734	-447 641	-447 641
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 169 884	0	-553 097	-2 722 982
S:a eget kapital, kr	86 839 638	0	-447 641	86 391 996

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 418 000 kr och ianspråktagande har skett med 312 544 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	-2 169 885
Årets resultat, kr	-447 641
Reservation till underhållsfond, kr	-418 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	312 544
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 722 982

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 722 982
------------------------------------	-------------------

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-447 641 kr
Avsättning till underhållsfond	-418 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>312 544 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-105 456 kr
Resultat efter fondförändring	-553 097 kr

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 448 017	4 136 829
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 639	141
Summa Rörelseintäkter		4 516 656	4 136 970
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 115 342	-1 653 961
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 124	-81 244
Personalkostnader	Not 6	-29 162	-31 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 897 753	-1 242 089
Summa Rörelsekostnader		-4 102 381	-3 008 594
Rörelseresultat		414 275	1 128 377
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 8	849	3 743
Räntekostnader lån till kreditinstitut		-862 766	-765 386
Summa Finansiella poster		-861 917	-761 643
Resultat efter finansiella poster		-447 641	366 734
Resultat före skatt		-447 641	366 734
Årets resultat		-447 641	366 734



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	118 682 864	120 580 617
Summa Materiella anläggningstillgångar		118 682 864	120 580 617
Summa Anläggningstillgångar		118 682 864	120 580 617

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	25
Skattekontot		499	493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		193 569	118 590
Summa Kortfristiga fordringar		194 068	119 108
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 312 902	1 299 052
Summa Kassa och bank		1 312 902	1 299 052
Summa Omsättningstillgångar		1 506 971	1 418 160
Summa Tillgångar		120 189 835	121 998 777

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	87 500 000	87 500 000
Fond för yttre underhåll	1 614 978	1 509 522
Summa Bundet eget kapital	89 114 978	89 009 522

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 275 341	-2 536 618
Årets resultat	-447 641	366 734
Summa Ansamlad förlust	-2 722 982	-2 169 885

Summa Eget kapital	86 391 996	86 839 637
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	19 250 000	30 474 665
Summa Långfristiga skulder		19 250 000	30 474 665

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 720 000	3 895 335
Leverantörsskulder		171 250	113 230
Övriga kortfristiga skulder		0	8 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	656 588	667 390
Summa Kortfristiga skulder		14 547 839	4 684 475

Summa Skulder		33 797 839	35 159 140
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		120 189 835	121 998 777
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	414 275	1 128 377
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 897 753	1 242 089
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 897 753	1 242 089
Erhållen ränta	849	3 743
Erlagd ränta	-879 753	-743 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 433 125	1 630 515
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-74 960	-2 264
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	55 685	69 436
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-19 274	67 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 413 851	1 697 687
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 400 000	-1 444 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 400 000	-1 444 000
Årets kassaflöde	13 851	253 687
Likvida medel vid årets början	1 299 052	1 045 365
Likvida medel vid årets slut	1 312 902	1 299 052



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 818 280	3 548 448
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	349 058	303 460
	Hyror garage och parkeringsplatser	280 368	280 368
	El laddplatser	19 987	16 816
	Övriga primära intäkter	5 458	8 660
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 473 151	4 157 752
	Hysesbortfall	-25 134	-20 923
	<i>Summa</i>	-25 134	-20 923
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 448 017	4 136 829
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	27 525	0
	Övriga sekundära intäkter	41 114	141
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	68 639	141
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-521 563	-572 815
	Snö och halk-bekämpning	-1 946	-3 661
	Reparationer	-221 003	-150 247
	Planerat underhåll	-312 544	-59 978
	El	-215 404	-218 054
	Uppvärmning	-209 127	-182 607
	Vatten	-147 297	-119 563
	Sophämtning	-77 718	-81 270
	Fastighetsförsäkring	-62 388	-59 008
	Kabel-TV och bredband	-277 856	-204 283
	Övriga driftkostnader	-68 496	-2 475
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 115 342	-1 653 961

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-1 747	-2 126
	Extern revision	-19 000	-19 125
	Konsultkostnader	-6 377	-29 806
	Föreningsverksamhet	-22 078	-20 948
	Övriga förvaltningskostnader	-10 922	-9 239
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-60 124	-81 244
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-25 000	-26 100
	Sociala avgifter	-4 162	-5 200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-29 162	-31 300
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 817 504	-1 161 840
	Avskrivning på markanläggning	-80 249	-80 249
	<i>Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-1 897 753	-1 242 089
Not 8	Ränteintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Ränteintäkter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	842	3 730
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	13
	<i>Summa Ränteintäkter</i>	849	3 743

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	115 478 400	115 478 400
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 000 000	12 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 561 605	1 561 605
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	129 040 005	129 040 005
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 459 388	-7 217 299
	Årets avskrivningar	-1 897 753	-1 242 089
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 357 141	-8 459 388
	<i>Utgående redovisat värde</i>	118 682 864	120 580 617
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	14 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	82 200 000	87 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	40 000 000	40 000 000
Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	808 224	1 295 216
	e-Kapitalkonto Handelsbanken	504 678	3 836
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 312 902	1 299 052

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,31%	2028-10-30	2 845 331	1 200 000
Stadshypotek	3,05%	2030-09-30	2 545 335	0
Stadshypotek	2,93%	2029-10-30	11 864 000	0
Stadshypotek	2,76%	2027-10-30	3 195 334	0
Stadshypotek	1,27%	2026-10-30	12 520 000	0
			32 970 000	1 200 000

Långfristig del	19 250 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 520 000
Kortfristig del	13 720 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 645 331
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,41%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	379 025	354 563
Upplupna räntekostnader	132 513	149 500
Övriga upplupna kostnader	145 050	163 327
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	656 588	667 390

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-03-09.

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 2025.

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 2025 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.

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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2025 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 revisionssed 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-09 kl. 21:10:02



Jan Frändén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 21:17:43



Henrik Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 17:47:00



Anna Arnerwik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 21:34:42



Samuel Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 17:11:33



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 17:46:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-03-11 kl. 17:45:07



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.